

REGISTRO OFICIAL®

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

SUMARIO:

Págs.

FUNCIÓN EJECUTIVA

RESOLUCIONES:

**MINISTERIO DE DESARROLLO
URBANO Y VIVIENDA:**

**CONSEJO TÉCNICO DE USO Y
GESTIÓN DEL SUELO:**

0012-CTUGS-2022 Expídense los parámetros para la clasificación y subclasificación del suelo urbano, edificabilidades y ocupación del suelo; y lineamientos para la delimitación de los centros urbanos y el suelo vacante..... 2

**FUNCIÓN DE TRANSPARENCIA
Y CONTROL SOCIAL**

**SUPERINTENDENCIA DE ECONOMÍA
POPULAR Y SOLIDARIA - SEPS:**

SEPS-IGT-IGJ-INFMR-2022-0085 Apruébese la fusión por absorción por parte de la Cooperativa de Ahorro y Crédito Pedro Moncayo Ltda., a la Cooperativa de Ahorro y Crédito del Instituto Nacional de Meteorología e Hidrología INAMHI . 95

RESOLUCIÓN Nro. 0012-CTUGS-2022**EL CONSEJO TÉCNICO DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO****CONSIDERANDO:**

- Que,** los numerales 5 y 6 del artículo 3 de la Constitución de la República del Ecuador, establecen como deberes primordiales del Estado: *“Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza para acceder al buen vivir”*; *“Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización.”*;
- Que,** el artículo 4 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que *“El territorio del Ecuador constituye una unidad geográfica e histórica de dimensiones naturales, sociales y culturales, legado de nuestros antepasados y pueblos ancestrales. Este territorio comprende el espacio continental y marítimo, las islas adyacentes, el mar territorial, el Archipiélago de Galápagos, el suelo, la plataforma submarina, el subsuelo y el espacio suprayacente continental, insular y marítimo. Sus límites son los determinados por los tratados vigentes.*
- El territorio del Ecuador es inalienable, irreductible e inviolable. Nadie atentará contra la unidad territorial ni fomentará la secesión. (...)*”;
- Que,** el numeral 2 del artículo 16 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que *“Todas las personas, en forma individual o colectiva, tienen derecho a el acceso universal a las tecnologías de información y comunicación.”*
- Que,** el artículo 31 de la Constitución de la República del Ecuador, garantiza que: *“Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.”*;
- Que,** el numeral 2 del artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza a las personas: *“El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento*

ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios.”;

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

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

Que, el artículo 242 de la Constitución de la República del Ecuador establece que *“El Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales.*

Los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales serán regímenes especiales.”;

Que, el numeral 6 del artículo 261 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: *“El Estado central tendrá competencias exclusivas sobre: las políticas de educación, salud, seguridad social, vivienda. (...)”;*

Que, en los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, se establece que los gobiernos municipales tendrán, entre otras, 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;” y, “2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.”;*

Que, el numeral 6 del artículo 276 de la Constitución de la República del Ecuador establece que el régimen de desarrollo tendrá los siguientes objetivos: *“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 389 de la Constitución de la República del Ecuador, estipula que *“El Estado protegerá a las personas, las colectividades y la naturaleza frente a los efectos negativos de los desastres de origen natural o antrópico mediante la prevención ante el riesgo, la mitigación de desastres, la recuperación y mejoramiento de las condiciones sociales, económicas y ambientales, con el objetivo de minimizar la condición de vulnerabilidad. (...)”*;
- Que,** el artículo 390 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que *“Los riesgos se gestionarán bajo el principio de descentralización subsidiaria, que implicará la responsabilidad directa de las instituciones dentro de su ámbito geográfico. Cuando sus capacidades para la gestión del riesgo sean insuficientes, las instancias de mayor ámbito territorial y mayor capacidad técnica y financiera brindarán el apoyo necesario con respeto a su autoridad en el territorio y sin relevarlos de su responsabilidad.”*;
- Que,** el artículo 415 de la Constitución de la República del Ecuador establece que *“El Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes. Los gobiernos autónomos descentralizados desarrollarán programas de uso racional del agua, y de reducción, reciclaje y tratamiento adecuado de desechos sólidos y líquidos. Se incentivará y facilitará el transporte terrestre no motorizado, en especial mediante el establecimiento de ciclovías.”*;
- Que,** el artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece las funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal; dentro de las cuales en el literal c) dispone: *“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 (...)”* y cuyo literal e) señala: *“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 (...)”*;
- Que,** los literales a) y b) del artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establecen, entre otras, como competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado el *“a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de*

ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad;” y “b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.”;

Que, el literal x) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece como atribución del concejo municipal *“Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra.”;*

Que, el literal y) del artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece como atribución del concejo metropolitano: *“Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra.”;*

Que, el artículo 140 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que *“(...) la gestión de riesgos que incluye las acciones de prevención, reacción, mitigación, reconstrucción y transferencia, para enfrentar todas las amenazas de origen natural o antrópico que afecten al territorio se gestionarán de manera concurrente y de forma articulada por todos los niveles de gobierno de acuerdo con las políticas y los planes emitidos por el organismo nacional responsable, de acuerdo con la Constitución y la ley.*

Los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial. (...);”

Que, el inciso primero del artículo 470 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que: *“El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante este Código y las ordenanzas. (...);”*

Que, el artículo 507 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en relación al Impuesto a los inmuebles no edificados, determina que “Se establece un recargo anual del dos por mil (2%) que se cobrará sobre el valor, que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación, de acuerdo con las siguientes regulaciones:

a) El recargo sólo afectará a los inmuebles que estén situados en zonas urbanizadas, esto es, aquellas que cuenten con los servicios básicos, tales como agua potable, canalización y energía eléctrica;

b) El recargo no afectará a las áreas ocupadas por parques o jardines adyacentes a los edificados ni a las correspondientes a retiros o limitaciones zonales, de conformidad con las ordenanzas vigentes que regulen tales aspectos:

c) En caso de inmuebles destinados a estacionamientos de vehículos, los propietarios deberán obtener del municipio respectivo una autorización que justifique la necesidad de dichos estacionamientos en el lugar; caso contrario, se considerará como inmueble no edificado. Tampoco afectará a los terrenos no construidos que formen parte propiamente de una explotación agrícola, y/o ganadera en predios que deben considerarse urbanos por hallarse dentro del sector de demarcación urbana, según lo dispuesto en este Código y que, por tanto, no se encuentran en la zona habitada;

d) Cuando por terremoto u otra causa semejante, se destruyere un edificio, no habrá lugar a recargo de que trata este artículo, en los cinco años inmediatos siguientes al del siniestro;

e) En el caso de transferencia de dominio sobre inmuebles sujetos al recargo, no habrá lugar a éste en el año en que se efectúe el traspaso ni en el año siguiente.

Sin embargo, este plazo se extenderá a cinco años a partir de la fecha de la respectiva escritura, en el caso de inmuebles pertenecientes a personas que no poseyeren otro inmueble dentro del cantón y que estuvieren tramitando préstamos para construcción de viviendas en una de las instituciones financieras legalmente constituidas en el país, conforme se justifique con el correspondiente certificado. En el caso de que los propietarios de los bienes inmuebles sean migrantes ecuatorianos en el exterior, ese plazo se extenderá a diez años; y,

f) No estarán sujetos al recargo los solares cuyo valor de la propiedad sea inferior al equivalente a veinte y cinco remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general.”;

Que, el artículo 508 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, referente al Impuesto a inmuebles no edificados en zonas de promoción inmediata, estipula que *“Los propietarios de bienes inmuebles no edificados o de construcciones obsoletas, ubicados en las zonas urbanas de promoción inmediata -cuya determinación obedecerá a imperativos de desarrollo urbano, como los de contrarrestar la especulación en los precios de compraventa de terrenos, evitar el crecimiento desordenado de las urbes y facilitar la reestructuración parcelaria y aplicación racional de soluciones urbanísticas, pagarán un impuesto anual adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:*

a) El uno por mil (1%) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de los solares no edificados; y,

b) El dos por mil (2%) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido en este Código.

Para los contribuyentes comprendidos en el literal a), el impuesto se deberá aplicar transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata.

Para los contribuyentes comprendidos en el literal b), el impuesto se aplicará, transcurrido un año desde la respectiva notificación.”;

Que, el artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece la *“Expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana.- Con el objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho en suelo urbano y de expansión urbana, de propietarios particulares, los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos o municipales, mediante resolución del órgano legislativo, pueden declarar esos predios de utilidad pública e interés social con el propósito de dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica de los poseedores, adjudicándoles los predios correspondientes.(...)”;*

Que, el artículo 41 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, define que: *“Los planes de desarrollo son las directrices principales de los gobiernos autónomos descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo en el territorio. Estos tendrán una visión de largo plazo, y 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, en el artículo 44 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas se hace referencia a las Disposiciones generales sobre los planes de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados, para lo cual se establece que: *“(...) Sin perjuicio de lo previsto en la Ley y las disposiciones del Consejo Nacional de Competencias, los planes de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados observarán los siguientes criterios: (...) Corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales y metropolitanos la regulación, control y sanción respecto del uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón. Las decisiones de ordenamiento territorial de este nivel, racionalizarán las intervenciones en el territorio de todos los gobiernos autónomos descentralizados.”;*

Que, el artículo 40 del Código Orgánico de la Economía Social de los Conocimientos, Creatividad e Innovación respecto al acceso a Internet, establece que *“El Estado garantizará el acceso universal al servicio público de internet en los términos previstos en la Constitución de la República. Los organismos competentes vigilarán que el precio de este servicio sea equitativo, y establecerán los mecanismos de control y regulación correspondientes.*

Las universidades y escuelas politécnicas deberán poner a disposición acceso a internet inalámbrico libre y gratuito en toda el área de sus sedes y extensiones.

Los gobiernos autónomos descentralizados deberán poner a disposición libre y gratuita de la ciudadanía, acceso a internet inalámbrico en los espacios públicos de concurrencia masiva destinados al ocio y entretenimiento, de acuerdo a las condiciones que establezca el reglamento correspondiente.”;

Que, el artículo 89 de la Ley Orgánica de Telecomunicaciones en relación al servicio universal, establece que: *“El Servicio Universal constituye la obligación de extender un conjunto definido de servicios de telecomunicaciones, a todos los habitantes del territorio nacional, con condiciones mínimas de accesibilidad, calidad y a precios equitativos, con independencia de las condiciones económicas, sociales o la ubicación geográfica de la población.*

El Estado promoverá la prestación del Servicio Universal para la reducción de las desigualdades y la accesibilidad de la población a los servicios y a las tecnologías de la información y las comunicaciones, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley, sus reglamentos y el Plan de Servicio Universal.”;

Que, el artículo 14 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo determina los tratamientos urbanísticos para suelo urbano;

Que, el artículo 11 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, dispone en su acápite 3 que: *“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos y a los espacios públicos de toda la población.*

Las decisiones de ordenamiento territorial, de uso y ocupación del suelo de este nivel de gobierno racionalizarán las intervenciones en el territorio de los otros niveles de gobierno.”;

Que, el artículo 17 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que: *“(…) en los planes de uso y gestión de suelo, todo el suelo se clasificará en urbano y rural en consideración a sus características actuales.*

La clasificación del suelo es independiente de la asignación político-administrativa de la parroquia como urbana o rural.”;

Que, el artículo 18 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo señala que: *“El suelo urbano es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural.”;*

Que, el numeral 1 del artículo 18 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que el Suelo Urbano Consolidado *“Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.”;*

Que, el numeral 2 del artículo 18 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que el Suelo Urbano No Consolidado *“Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización.”;*

Que, el numeral 3 del artículo 18 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que el Suelo Urbano de Protección *“Es el suelo urbano que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente. Para la declaratoria de suelo urbano de protección, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial municipales o metropolitanos acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos.*

Para la delimitación del suelo urbano se considerará de forma obligatoria los parámetros sobre las condiciones básicas como gradientes, sistemas públicos de soporte, accesibilidad, densidad edificatoria, integración con la malla urbana y otros aspectos.”;

Que, el artículo 21 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, determina: *“El uso es la destinación asignada al suelo, conforme con su clasificación y subclasificación, previstas en esta Ley. Los usos serán determinados en los respectivos planes de uso y gestión de suelo y en sus instrumentos complementarios.”;*

Que, el artículo 71 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece que *“(…) Los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano son mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, particularmente cuando:*

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

Que, el artículo 72 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece que *“(…) Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, utilizarán la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.(…)”;*

Que, el numeral 3 del artículo 91 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, determina como atribución y obligación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos para el uso y la gestión del suelo: *“Clasificar el suelo en urbano y rural, y establecer las correspondientes subclasificaciones, asignar los tratamientos urbanísticos, usos y las obligaciones correspondientes, de acuerdo con lo establecido en esta Ley.”;*

Que, el artículo 92 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, respecto del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo establece, dentro de las facultades de dicho Consejo, que: *“El Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo tendrá la facultad para emitir las regulaciones nacionales sobre el uso y la gestión del suelo.*

Para el efecto tendrá las siguientes atribuciones:

1. Emisión de regulaciones nacionales de carácter obligatorio que serán aplicados por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos en el ejercicio de sus competencias de uso y gestión de suelo, sobre los siguientes temas:

a) Parámetros para la clasificación de suelo y usos, edificabilidades y ocupación del suelo, que establezcan condiciones mínimas para asegurar los derechos a una vivienda adecuada y digna, hábitat seguro y saludable, a la ciudad, dotación de servicios básicos de calidad y la soberanía alimentaria. (...);

Que, el artículo 93 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece que *“El Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo estará conformado por los siguientes miembros con voz y voto:*

- 1. La máxima autoridad del órgano rector de hábitat y vivienda, o su delegado, quien la presidirá.*
- 2. La máxima autoridad del órgano rector de la planificación nacional o su delegado permanente.*
- 3. Un representante de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos o su delegado.*

La Secretaría Técnica del Consejo Técnico será ejercida por el ministerio rector de hábitat y vivienda. (...);

- Que,** el literal c) del artículo 13 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece como contenido del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión de Suelo, entre otros, *“La clasificación y subclasificación de todo el suelo municipal o metropolitano conforme a lo establecido en la ley, reglamentos y las regulaciones nacionales que se emitan para el efecto.”;*
- Que,** el artículo 15 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece los criterios para la delimitación del suelo urbano señalando que para establecerlo como tal en el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión de Suelo deberán tomarse en cuenta de manera obligatoria los siete criterios establecidos en los literales del artículo.;
- Que,** el literal b) del artículo 31 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece que *“(...) Los planes parciales se utilizarán para sectores que necesiten mecanismos de gestión o intervención por: Incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano.”;*
- Que,** la Disposición General Primera del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo define como Centro Urbano *“(...) aquella zona geográfica comprendida en el entorno del corazón o casco de un cantón, caracterizada por su estructura urbana y morfológica, mezcla de usos compatibles, evolución histórica de crecimiento urbano, continuidad espacial de su trazado, densidad poblacional y un área con extensión territorial y límites identificables. También se consideran Centros Urbanos a las áreas declaradas mediante ordenanza como Centro Histórico o a las áreas declaradas como Patrimonio de la Humanidad mediante declaratorias.”;*
- Que,** la Disposición General Cuarta del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que: *“El Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo emitirá los lineamientos generales para la delimitación de centros urbanos, previos informes obligatorios y vinculantes de las autoridades nacionales de agua, ambiente, agricultura y ganadería, riesgos, recursos naturales renovables y no renovables, economía y finanzas, patrimonio cultural; con los que los gobiernos autónomos descentralizados someterán a la decisión de sus concejos, la aprobación y delimitación final de cada centro urbano. (...)”;*

Que, los artículos 19, 20, 24, 25, 26 y literal b) del artículo 55 de la Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020 del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, establecen la clasificación del suelo, la definición de los límites urbanos, los criterios para la definición de límites urbanos de cabeceras cantonales y parroquiales, los criterios para la clasificación del suelo rural de expansión urbana y las consideraciones una vez definido el suelo rural de expansión; y los modelos de ocupación del suelo para el área de actuación urbana y de expansión urbana del plan parcial y normativa urbanística.;

Que, es necesario emitir normativa de alcance nacional, destinada a los Gobiernos Autónomos Descentralizados, tanto Municipales como Metropolitanos, que establezca los lineamientos para la clasificación y subclasificación del suelo urbano, su uso y destino final y para la delimitación de los centros urbanos y determinar su suelo urbano vacante, en aras de mejorar la calidad de vida de la población y propender al desarrollo de ciudades equitativas y resilientes;

En ejercicio de las facultades legales constantes en el literal a) del numeral 1 del artículo 92 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo y la Disposición General Cuarta del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo;

RESUELVE:

Expedir los **“PARÁMETROS PARA LA CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO, EDIFICABILIDADES Y OCUPACIÓN DEL SUELO; Y LINEAMIENTOS PARA LA DELIMITACIÓN DE LOS CENTROS URBANOS Y EL SUELO VACANTE”**

TÍTULO I GENERALIDADES

Artículo 1. Objeto. - El objeto de la presente Resolución consiste en:

1. Definir los criterios, lineamientos y parámetros técnicos para la clasificación y subclasificación del suelo urbano; en relación al análisis de las edificabilidades y la ocupación del suelo, que deben ser considerados en el proceso de formulación y actualización de los Planes de Uso y Gestión del Suelo como complemento de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.
2. Establecer los criterios metodológicos para la identificación y gestión del suelo urbano vacante.

3. Establecer lineamientos para la delimitación de los centros urbanos.

Artículo 2. Alcance y campo de aplicación. - La presente Resolución es de cumplimiento obligatorio para los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, en cada una de sus jurisdicciones territoriales a nivel nacional.

Artículo 3. Principios. - Las disposiciones de la presente Resolución se aplicarán conforme los siguientes principios:

1. **Derecho a la ciudad.** - Es el derecho de todos los habitantes a habitar, utilizar, ocupar, producir, transformar, gobernar y disfrutar ciudades, pueblos y asentamientos urbanos justos, inclusivos, seguros, sostenibles y democráticos para una vida digna. Se debe considerar los aspectos establecidos respecto de este principio en la Agenda de Hábitat Sostenible del Ecuador 2036.
2. **Integralidad.** - El proceso de clasificación del suelo debe asegurar la integración económica, cultural, histórica y social que garantice el desarrollo de la población y del territorio, y la construcción de ciudades equitativas y resilientes.
3. **Prevención y reducción de riesgos de desastres.** - A través de este principio se busca reducir los daños ocasionados por amenazas naturales y antrópicas, tales como terremotos, inundaciones, deslaves, y otros, a través de una ética de prevención, gestionada por medio de un adecuado ordenamiento territorial; evitar la materialización de los riesgos de desastres existentes y la generación de nuevos riesgos.

Artículo 4. Definiciones. - Son las siguientes:

1. **Asentamientos Humanos Concentrados.** – Son aquellos que ocupan el suelo urbano y están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural.
2. **Capacidad Receptiva.** – La capacidad receptiva debe ser medida en función de los criterios establecidos para cada uso. En términos de organización del Plan de Uso y Gestión de Suelo, se deberá tomar en cuenta fundamentalmente la capacidad receptiva para uso residencial (vivienda), considerando que del total de la estructura edificada en los territorios.

3. **Circunscripción Territorial.** - Es la forma en que territorialmente se organiza el Estado que, constitucionalmente, se refiere a parroquias rurales, cantones, provincias y regiones, en las cuales los GAD y los regímenes especiales ejercen sus competencias.
4. **Densidad Edificatoria.** - Relación que existe entre el número de viviendas y la superficie urbanizada.
5. **Densidad Poblacional.** - Se refiere al número promedio de habitantes de un país, región, área urbana o rural en relación a una unidad de superficie dada del territorio donde se encuentra ese país, región o área.
6. **Delimitación Territorial.** - Es el proceso jurídico, técnico-geográfico y participativo que determina y precisa los límites internos de las circunscripciones territoriales a nivel nacional.
7. **Redes viales.** - Son las estructuras de diferentes tipos construidas para la movilidad terrestre de los vehículos, ciclistas, peatones y semovientes, y, constituyen un esencial medio de comunicación que une regiones, provincias, cantones y parroquias, cuya forma constitutiva contiene la plataforma de circulación que comprende todas las facilidades necesarias para garantizar la adecuada circulación, incluyendo aquella definida como derecho de vía. Por su jurisdicción y competencia, las vías se clasifican en: red vial nacional, red vial estatal, red vial regional, red vial provincial; y red vial cantonal urbana.
8. **Red vial nacional.** - Se entiende por red vial nacional al conjunto total de las carreteras y caminos existentes en el territorio ecuatoriano.
9. **Red vial estatal.** - Se considera como red vial estatal al conjunto de vías que forman parte de las troncales nacionales, que a su vez están integradas por todas las vías declaradas por el ministerio rector como vías primarias o corredores arteriales y vías secundarias o vías colectoras.
 - a. Se definen como corredores arteriales a aquellas vías de integración nacional, que entrelazan capitales de provincias, puertos marítimos, aeropuertos, pasos de frontera y centros de carácter estratégico para el desarrollo económico y social del país.
 - b. Se consideran vías colectoras a aquellas vías que tienen como función colectar el tráfico de las zonas locales para conectarlos con los corredores arteriales, bajo el principio de predominio de la accesibilidad sobre la movilidad.

- 10. Red vial regional:** Se define como red vial regional, cuya competencia está a cargo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Regionales, al conjunto de vías que unen al menos dos capitales de provincia dentro de una región y que sean descentralizadas de la red vial estatal.
- 11. Red vial provincial:** Se define como red vial provincial al conjunto de vías que, dentro de la circunscripción territorial de la provincia, cumplen con alguna de las siguientes características:
- Comunican las cabeceras cantonales entre sí.
 - Comunican las cabeceras parroquiales rurales entre sí.
 - Comunican las cabeceras parroquiales rurales con los diferentes asentamientos humanos, sean estos, comunidades o recintos vecinales.
 - Comunican asentamientos humanos entre sí.
 - Comunican cabeceras cantonales, parroquiales rurales, asentamientos humanos con la red vial estatal.
- 12. Red vial cantonal urbana:** Se entiende por red vial cantonal urbana cuya competencia está a cargo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, al conjunto de vías que conforman la zona urbana del cantón, la cabecera parroquial rural y aquellas vías que, de conformidad con cada planificación municipal, estén ubicadas en zonas de expansión urbana.
- 13. Resiliencia urbana:** Capacidad de un sistema urbano, comunidad o sociedad expuestos a una amenaza para resistir, absorber, adaptarse y recuperarse de sus efectos de manera oportuna y eficaz, lo que incluye la preservación y la restauración de sus estructuras y funciones básicas.
- 14. Trama urbana.** - La trama urbana refiere a las formas físicas de la ciudad y la manera de organización de distintos elementos que la componen. Se asocia directamente a la traza urbana y constituye la organización de elementos espaciales y nodales que se entrelazan entre sí y que, en su conjunto con el espacio intersticial, vacío o construido; conforman la estructura de la ciudad. Es la relación con la forma que adquiere la estructura vial de la ciudad y con los patrones de localización de las actividades en el espacio, y las características de la vialidad, de los predios, de las relaciones lleno – vacío y de los usos.
- 15. Traza urbana.** - Es la representación gráfica de la estructura básica de una ciudad o parte de ella, en lo que se refiere a la vialidad y demarcación de manzanas o predios limitados por la vía pública. Es uno de los elementos fundamentales de la

morfología urbana, ya que toma en cuenta las vías y redes de circulación de los centros y ciudades.

- 16. Suelo Vacante.** - El suelo vacante en el área urbana, es aquel que, estando urbanizado y parcelado, con posibilidad de ser aprovechado carece de edificación.
- 17. Transición ecológica.** - Se constituye como el subsistema de ordenamiento territorial que inserta la adaptación y mitigación al cambio climático, la preservación del ambiente y el manejo de patrimonio natural de forma sostenible. Entre sus fines está lograr una mayor eficiencia socioeconómica con un manejo sostenible de los recursos naturales.
- 18. Unidad de Producción Agropecuaria UPA.** - Es una extensión de tierra de 500 m² o más, dedicada total o parcialmente a la producción agropecuaria, considerada como una unidad económica. Superficies menores a 500 m² que mantengan características de las UPAs descritas, pero que hayan vendido un producto, durante el periodo de referencia.

Artículo 5. Siglas y Acrónimos. -

- a. CTUGS: Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo
- b. GAD: Gobierno Autónomo Descentralizado
- c. PDOT: Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial
- d. PUGS: Planes de Uso y Gestión de Suelo
- e. AHC: Asentamientos Humanos Concentrados
- f. COS: Coeficiente de Ocupación de Suelo
- g. LOOTUGS: Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo
- h. COOTAD: Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización
- i. UPA: Unidad de Producción Agropecuaria
- j. COS: Coeficiente de Ocupación del Suelo
- k. COST: Coeficiente de Ocupación de Suelo Total
- l. PIT: Polígonos de Intervención Territorial

TÍTULO II DEL SUELO URBANO

CAPITULO I
PARÁMETROS PARA LA CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL
SUELO URBANO, EDIFICABILIDADES Y OCUPACIÓN DEL SUELO

SECCIÓN I
LINEAMIENTOS PARA LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

Artículo 6. De las clases de suelo. - El suelo cantonal se clasificará en urbano y rural en apego a las disposiciones contenidas en la normativa nacional vigente, en consideración a sus características territoriales actuales y será independiente de la asignación político-administrativa de la parroquia como urbana o rural.

Artículo 7. Lineamientos para la delimitación del suelo urbano. - Para la delimitación del suelo urbano, adicional a lo estipulado en la LOOTUGS y su reglamento general de aplicación, los GAD municipales o metropolitanos deberán considerar los siguientes lineamientos:

1. Se debe considerar de forma obligatoria el cumplimiento de las condiciones básicas como gradientes, sistemas públicos de soporte, accesibilidad y conectividad, densidad edificatoria, ocupación, integración con la traza urbana y los otros parámetros técnicos definidos en las consideraciones específicas descritas en la presente resolución.
2. Se debe considerar la jerarquía de servicios definida en la presente resolución y que corresponde a dos categorías:
 - a. Esenciales, sin los cuales las personas no podrían tener posibilidad de vivir en condición digna; y,
 - b. Complementarios, permitirían incrementar la calidad de vida de la población; que permiten aplicar políticas y estrategias de avance que definan grados de prioridad en el proceso de consolidación de las áreas urbanas.
3. Se debe realizar un estudio morfológico de la estructura edificada, analizando cuantitativa y cualitativamente los elementos que la conforman, realizando un análisis cruzado con la información de riesgos de desastres del territorio.
4. La delimitación de las áreas que se consideren como urbanas, responderá al interés general y asegurarán la compensación equitativa de cargas y beneficios,

considerando que las áreas urbanas pueden ser modificadas con la declaratoria de las zonas de expansión urbana o con cambios de uso de suelo.

5. La delimitación de las áreas que están en bosques protectores y/o áreas protegidas que se consideren como urbanas, deberán acoger los parámetros técnicos y lineamientos emitidos por el ente rector en materia de ambiente, y, además:
 - a. Considerar el plan de manejo del bosque protector, área protegida u otra forma de conservación.
 - b. En caso de bosques protectores, el GAD cantonal presentará a la Autoridad Ambiental un informe de evaluación de la funcionalidad de la categoría de conservación del área que potencialmente sería suelo urbano. La Autoridad Ambiental emitirá los respectivos lineamientos para la redelimitación y emitirá el respectivo informe de procedencia.

SECCIÓN II

PARÁMETROS TÉCNICOS PARA LA DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO

Artículo 8. Criterios para la determinación del área urbana actual. – Adicional a lo estipulado en la LOOTUGS y su reglamento general de aplicación, en el proceso de la definición técnica de las áreas urbanas, considerando la interrelación de las actividades de la población al interior de espacios tanto urbanos como rurales, complementarios entre sí; se podrá tomar en cuenta el “*Anexo 1.- Cálculo del tamaño de la ciudad y densidades*” de la presente Resolución. Además, se debe seguir un proceso que permita medir de forma objetiva el nivel de consolidación de los Asentamientos Humanos Concentrados -AHC, las herramientas utilizadas para estas mediciones son el análisis de:

1. Niveles de ocupación de suelo;
2. Edificabilidad
 - a. Redes de infraestructura
3. Análisis de densidades poblacionales (proyecciones demográficas)
4. Análisis de los sistemas públicos de soporte
5. Sistemas de nuevas centralidades

Artículo 9. Capacidad receptiva de los Asentamientos Humanos Concentrados (AHC). - Considerando el límite urbano actual establecido por el PDOT, previo a realizar el análisis de la extensión de los asentamientos humanos concentrados, se debe:

- a. Graficar el límite urbano actual determinado y aprobado bajo ordenanza por el Consejo Municipal o Metropolitano.
- b. En la definición del nuevo límite urbano se debe considerar las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón o distrito metropolitano previstas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial; el cual se ajustará a la viabilidad de la dotación de los sistemas públicos de soporte definidos en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, así como a las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria nacional o autoridad ambiental competente.
- c. Considerar las construcciones y edificaciones existentes sin permiso de construcción (informales) emplazadas fuera del límite urbano actual, para su posterior regularización en cumplimiento de la norma ecuatoriana de construcción vigente; y proceder, de ser pertinente, al respectivo ajuste del límite urbano actual, restringiendo a través de la normativa local, la construcción informal en suelo rural aledaño al suelo urbano.
- d. Analizar la capacidad de soporte de los asentamientos humanos determinados como urbanos a partir de la trama verde, considerando el índice verde urbano (Ver artículo 10 de la presente Resolución) determinado por la autoridad ambiental y local competente, los equipamientos, la red vial, zonas de protección, zonas de riesgo y de amenazas, respecto a la población actual y la futura, para la definición del nuevo límite urbano y las áreas de expansión urbano futuras, de ser el caso.
- e. El análisis de los AHC debe realizarse a una escala menor (1: 5.000 / 1: 1.000) que permita una lectura del territorio a mayor detalle y complementarlo con el estudio de los sistemas públicos de soporte, análisis de riesgo y las interrelaciones entre los distintos elementos que lo integran.

Artículo 10. Del índice verde urbano. – Es la cantidad de áreas verdes urbanas en donde predomina vegetación y elementos naturales del entorno, manejado (directamente o indirectamente) por entes públicos como (municipios, gobiernos provinciales, regionales o Estado) existentes dentro del territorio, dividido para el número de

habitantes de las zonas urbanas. Los GAD municipales y metropolitanos que calculen el índice verde urbano, deberán:

- a. En cada Polígono de Intervención Territorial (PIT) y escalas pertinentes (local, barrial, cantonal) calcular el índice verde urbano (IVU) disponible y planificado de la siguiente manera:

$$IVU = \frac{\Sigma \text{ metros cuadrados espacios públicos y de conservación}}{\text{número de habitantes}}$$

- b. Considerar que los espacios públicos y de conservación son: Parques, plazas, jardines, parterres, riberas, estadios, canchas deportivas, terrenos baldíos, bosques, entre otras. Rango sugerido por la Organización Mundial de Salud (OMS): 9m²/habitante.
- c. Articular el índice verde urbano a los estándares urbanísticos definidos por el GAD municipal o metropolitano.
- d. Analizar a las áreas verdes y de conservación como un sistema determinando jerarquías y conectividad.
- e. Distribuir el sistema de áreas verdes de manera homogénea en todo el suelo urbano garantizando su accesibilidad y conectividad.
- f. El sistema de áreas verdes estará conformado por los espacios públicos como plazas y parques, corredores verdes y espacios naturales del río y colinas de la ciudad.
- g. El sistema de áreas verdes tiene el propósito de fomentar la movilidad tanto de personas como de otras especies, propiciar hábitat para la conservación de la biodiversidad urbana, captación de carbono, producción de oxígeno, funciones que aportan a la mitigación del cambio climático.
- h. La planificación de áreas verdes facilitará la protección de recursos naturales y estructuras morfológicas (montañas, ríos, quebradas) que mejoran la calidad ambiental.

Artículo 11. Asentamientos humanos de hecho. - En el caso de detectar asentamientos humanos de hecho que no hayan sido considerados en el planeamiento urbanístico de los cantones o distritos metropolitanos en el PDOT y PUGS vigentes, el suelo urbano en el que se asientan deberá:

- a. Ser calificado según lo que establece esta Resolución y si así lo amerita, incorporados como parte del sistema de asentamientos humanos concentrados y regularizados en orden a lo que establecen las leyes y reglamentos nacionales vigentes respectivos.
- b. Identificar en cumplimiento de las leyes y las normas técnicas respectivas aplicables en cada jurisdicción territorial, los asentamientos humanos de hecho en concordancia con las disposiciones emitidas en las resoluciones del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo e incorporarlos al planeamiento urbanístico.
- c. Previo a su regularización de los asentamientos humanos de hecho, se deberá realizar un análisis de riesgos de estos asentamientos y sus respectivas medidas de mitigación o prevención de riesgos.
- d. Si esos asentamientos se ubican fuera del límite urbano, cuando los respectivos PDOT o PUGS los hayan declarado como suelos rurales de expansión urbana, podrán incorporarse al suelo urbano mediante el correspondiente Plan Parcial, que determinen su intervención a través de programas y proyectos para el mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, su regularización prioritaria con capacidad de integración urbana y la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable, según lo que establecen las leyes y las normas técnicas respectivas aplicables en cada jurisdicción territorial.

Artículo 12. Consideraciones específicas para incorporar áreas rurales al límite urbano. - El suelo podrá ser modificado de rural a urbano, cuando en los suelos rurales se detecten asentamientos humanos concentrados con las siguientes condiciones:

- a. Que, en las áreas rurales a ser incorporadas en el nuevo límite urbano, su traza, su trama y grado de ocupación, densidad y ciertas infraestructuras, impidan desarrollar actividades agroproductivas y por tanto son suelos, que han perdido de modo irreversible su condición rural. El suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el Plan de Uso y Gestión de Suelo determinado por el GAD municipal y metropolitano.
- b. Cuando la superficie urbana no sea adecuada y suficiente para albergar a la población actual, al menos doce años en relación a la vigencia del PUGS, en condiciones de alta calidad de vida, en todo el territorio y aplicando densidades mínimas – no máximas – precautelando la calidad del espacio público, de los

sistemas de movilidad, localización de equipamientos y habilitación de infraestructuras.

- c. Que la traza de las áreas rurales a ser incorporadas en el nuevo límite urbano, cuenten con un sistema de red vial cantonal urbana considerando la normativa nacional y local vigente, cuya carpeta de rodadura permita la circulación de vehículos o de peatones, en condiciones de seguridad.
- d. Que, en las áreas rurales a ser incorporadas en el nuevo límite urbano, el tamaño de ninguno de sus predios exceda el 5% del tamaño de la Unidad de Producción Agropecuaria- UPA establecida en el área de influencia del asentamiento por la Autoridad Agraria Nacional, con el objetivo que su uso y ocupación no implique desmedro a la seguridad alimentaria, en especial a la productividad agrícola.
- e. Que las áreas rurales a ser incorporadas en el nuevo límite urbano, cuenten con la posibilidad de conexión a redes de infraestructura pública de agua potable, alcantarillado y servicio eléctrico servicio de recolección de desechos sólidos, para lo cual la distancia entre el punto de conexión de la red maestra del área urbana actual al punto de red maestra del área a ser incorporada, se encuentre a una distancia máxima de 1 kilómetro, asegurando la dotación de infraestructura a las nuevas áreas.
- f. Que las áreas rurales a ser incorporadas en el nuevo límite urbano, no se encuentren total o parcialmente ubicados en zonas declaradas como de riesgo no mitigable, por parte de la autoridad rectora competente. En el caso que las áreas rurales se encuentren en zona declaradas como de riesgo mitigable por parte de la autoridad rectora competente, podrían considerarse dentro del planeamiento urbano y el GAD municipal o metropolitano deberá definir acciones de mitigación en estos sitios reduciendo el riesgo de desastre.
- g. Que, en la totalidad o parte del suelo rural a ser incorporado en el nuevo límite urbano, se deberá procurar que sus pendientes no superen el 25%.
- h. Que el suelo rural a ser incorporado en el nuevo límite urbano, no se ubique, parcial o totalmente, en el curso o áreas de afectación o bordes de quebradas o cauces de agua, las mismas que deberán contar con una faja de protección determinada a partir de la máxima creciente ordinaria, para evitar inundaciones repentinas o súbitas, de acuerdo a los estudios geotécnicos por movimientos en masa y en cauces de agua del sistema hídrico al que pertenece.

- i. Que las áreas rurales a ser incorporadas en el nuevo límite urbano, no se localicen en áreas protegidas, de conservación, ecosistemas frágiles, áreas arqueológicas, declarados como tales por la entidad o autoridad rectora competente.
- j. Que las áreas rurales a ser incorporadas en el nuevo límite urbano se encuentren fuera de los radios de afectación derivados de zonas o parques industriales que generen impactos ambientales, según la normativa del uso y gestión del suelo emitida por la autoridad competente.
- k. Los GAD municipales y metropolitanos para la definición del límite urbano cantonal deberán justificar mediante un documento técnico de soporte que analice las proyecciones de crecimiento y densidad poblacional, la capacidad de carga del suelo, la dotación de servicios, factores de riesgo y factores productivos, que determinarán la necesidad real para extender, disminuir o mantener el límite.
- l. Los GAD municipales y metropolitanos deberán considerar para el cambio de uso de suelo rural a suelo urbano los parámetros y requerimientos definidos en la normativa nacional vigente, en especial los establecidos por la Autoridad Agraria Nacional.
- m. Los GAD municipales y metropolitanos deberán considerar los derechos colectivos de comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades, en relación a la conservación de la propiedad imprescriptible de sus tierras comunitarias, que serán inalienables, inembargables e indivisibles; así como a mantener la posesión de las tierras y territorios ancestrales y obtener su adjudicación gratuita; participando en el uso, usufructo, administración y conservación de los recursos naturales renovables que se hallen en sus tierras.

Artículo 13. Parámetros para la definición del suelo urbano dentro su límite actual. - El suelo urbano comprendido dentro del límite actual, podrá ser creado o modificado, cuando se considere lo siguiente:

- a. Que, en los casos en que se detecten, al interior del límite urbano, suelos destinados a actividades agrícolas, acuícolas, ganaderas o agroproductivas, el GAD municipal o metropolitano, no otorgará autorizaciones de ocupación para ningún tipo de uso urbano, hasta que termine la vigencia del PUGS y el nuevo PDOT haya determinado expresamente sus posibilidades de uso y ocupación.

- b. Que, en ocurrencia de un caso fortuito o por fuerza mayor, como el desarrollo de nuevas condiciones de riesgos y la ocurrencia de un desastre, se deba modificar el límite urbano actual.
- c. Que, en el caso de áreas urbanas existentes, los parámetros de pendiente deberán considerar los estudios de microzonificación sísmica y/o estudios de multiamenaza y vulnerabilidades, y las afectaciones existentes para determinar el uso y destino final del suelo y asignar el tratamiento urbanístico específico.
- d. Que, en el caso de áreas urbanas existentes, se haya detectado contaminación ambiental de alto impacto, o se haya declarado márgenes de protección de ríos, quebradas que cruzan el suelo urbano.
- e. Respecto a la definición de los márgenes de protección de ríos y quebradas, el GAD municipal y metropolitano, deberá revisar lo descrito en la Ley de Recursos Hídricos vigente, así como los lineamientos emitidos por el ente rector en materia de ambiente y agua.

SECCIÓN III DE LOS NIVELES DE OCUPACIÓN DE SUELO

Artículo 14. De la ocupación de suelo. – El análisis de la ocupación de suelo permite medir los rendimientos de suelo urbano, en comparación con los aprovechamientos actuales, para lo cual se debe cumplir lo siguiente:

1. Analizar las regulaciones de ocupación de suelo vigentes en cada GAD municipal o metropolitano.
2. Considerar los datos provenientes del catastro o de levantamientos de información, en caso de no contar con catastro actualizado:
 - a. Código de la manzana.
 - b. Área de la manzana en m² (únicamente la superficie que resulta de la suma de predios dentro de la manzana sin la superficie destinada a calzada y aceras).
 - c. Número de predios por manzana.
 - d. Área edificada en planta baja (m²): se obtiene de la suma de las áreas de edificaciones sin considerar el número de pisos de las mismas. Únicamente la superficie que ocupan sobre el suelo.

e. **Coefficiente de Ocupación de Suelo COS (PB):** es un dato que se encuentra en la norma urbanística existente y puede expresarse en porcentaje o en índice.

3. **Analizar la forma de ocupación del suelo:** línea de fábrica; pareadas de dos en dos con retiro frontal, lateral y posterior; adosado en hilera con retiro frontal y posterior; aislada con retiro frontal, posterior y laterales.

Artículo 15. Del proceso para determinar la ocupación de suelo. - Se debe cumplir con el siguiente proceso:

1. **Determinar el área edificable,** que es el área que resulta de multiplicar el área de manzana en m^2 , por el coeficiente de ocupación asignado a la manzana. Si existen diferentes coeficientes de ocupación en la misma manzana, el cálculo se realizará considerando el área de los predios que compartan un mismo coeficiente de ocupación y multiplicándole por este:

$$\text{Área edificable} = \text{área de manzana (m}^2\text{)} \times \text{Cos (PB)}.$$

2. **Determinar el nivel de ocupación,** que es la relación entre el área del suelo que está permitido ocupar y lo que está realmente ocupado. Se calcula con una regla de tres entre el área edificada en planta baja y el área edificable. Este cálculo considera al área edificable como 100% de lo permitido y calcula a qué porcentaje corresponde el área edificada. Se expresa en porcentaje.

$$\text{Nivel de ocupación} = \text{área edificada} \times 100 / \text{área edificable}.$$

3. **Determinar el área vacante,** que permite dimensionar el área de ocupación disponible. Es una diferencia entre el área edificada en planta baja y el área edificable, considerando los valores en m^2 . Esto permite determinar si existe subutilización de suelo o sobreocupación de suelo, y permitirá la formulación de acciones de propuesta:

$$\text{Área Vacante} = \text{área edificable (m}^2\text{)} - \text{área edificada (m}^2\text{)}$$

El resultado del proceso de la determinación de la ocupación de suelo, puede detallarse conforme la siguiente Tabla 1:

Tabla 1. Resumen del proceso de ocupación de suelo

Código Manzana	Área	Predios	Área edificada	COS PB	Área edificable PB	Nivel de ocupación de suelo	Área Vacante PB
Se asignará el código respectivo	Manzana	Total	PB	%	m ²	%	m ²
	m ²	No.	m ²				

Artículo 16. De los rangos de ocupación de suelo. –Una vez cumplido con proceso para determinar la ocupación de suelo, considerándose que es la relación entre la superficie ocupada o construida en Planta Baja (PB) con él área total del predio que luego se puede agregar por manzana, para facilitar el planteamiento de las propuestas de tratamientos y aprovechamientos del suelo, se debe establecer rangos de ocupación que permitan agrupar piezas urbanas por homogeneidad, para lo cual, se propone la clasificación básica estructurada en la Tabla 2 que dependerá de cada subclasificación de suelo a nivel territorial:

Tabla 2. Clasificación básica de rangos de ocupación de suelo

Código de color	Rango de ocupación	Categoría
Se debe asignar un color específico a cada zona, para identificarlo y expresarlo gráficamente en el mapa temático, que se incorpora al PUGS.	0 – 25 %	Formación
	26 % - 50 %	Desarrollo
	51 % - 75 %	Complementación
	76 % - 100 %	Consolidación
	> a 100%	Sobreocupación

SECCIÓN IV DE LA EDIFICABILIDAD

Artículo 17. Del cálculo de la edificabilidad. – En complemento a lo definido en la LOOTUGS y su reglamento general de aplicación, para el cálculo y procesamiento de la edificabilidad, se recomienda definir una matriz con los datos provenientes del catastro que correspondan a áreas en m² edificados, separándolos por número de pisos; y, un mapa temático que registre los datos a través de las alturas de edificación existentes. Los cálculos que se realizan para medir el grado de edificabilidad actual deben considerar el área edificada en todos los pisos, cumpliendo el siguiente proceso:

- a. **PASO 1. Determinar el área edificada total:** Es la suma del área edificada en planta baja registrada en la parte de ocupación de suelo y el área edificada en otros pisos.

$$\text{Área edificada total} = \text{área edificada en planta baja} + \text{área piso 1} + \text{área piso 2} + \text{área piso 3} + (\text{Número (...) de pisos existentes})$$

- b. **PASO 2. Determinar el área edificable total:** consiste en la aplicación del índice de construcción estipulado por la normativa local al área de manzana, mismo que será definido por el GAD municipal y metropolitano, y es el número máximo de veces que la superficie de un predio puede convertirse en área total construida, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área permitida de construcción por el área del predio.

$$\text{Área edificable} = (\text{área de la manzana}) \times (\text{índice de construcción})$$

- c. **PASO 3. Determinar el área por edificar:** es la diferencia en m² entre el área edificable total y el área edificada total.

$$\text{Área por Edificar} = (\text{área edificable total}) - (\text{área edificada total})$$

Artículo 18. Resultado del análisis de edificabilidad actual y potencial. - El resultado del análisis de la edificabilidad actual y potencial, permitirá a los GAD municipales y metropolitanos:

- a. Conocer cuáles son las zonas que están por debajo del aprovechamiento estipulado en la norma y cuáles han superado lo establecido. Se deberán considerar aspectos sociales, económicos, ambientales, de riesgo, capacidad de servicios públicos de soporte, sistema de equipamientos y movilidad, entre otros.
- b. Una vez efectuado el cálculo por predio se deberá conocer sobre la viabilidad física de incrementar la ocupación, como por ejemplo incrementar número de pisos o en su defecto renovar, es decir derrocar y hacer una nueva y mayor edificación.
- c. Interpretar las causas de cada caso y plantear ajustes a la regulación existente, si se requiere, pero también para tomar medidas que pueden ser aplicadas en programas o proyectos.
- d. Obtener como resultado el número de población que se encuentra dentro de los espacios urbanos diseñados, el espacio construido para vivienda, el espacio construido para equipamientos, el espacio construido para recreación, las áreas verdes, red vial, infraestructura básica, servicios municipales, las condiciones de

uso y ocupación de suelo, es decir se tiene el tamaño de la ciudad. Para determinar el tamaño de la ciudad, se sugiere considerar el cálculo descrito en el “*Anexo 1.- Cálculo del tamaño de la ciudad y densidades*” de la presente Resolución.

Artículo 19. Del análisis de la edificabilidad en relación con la prestación de servicios. - El resultado del cálculo de la capacidad receptiva potencial deberá responder, además, a la capacidad de dotación de servicios o de sus ampliaciones futuras. Por tanto, la edificabilidad asignada (que determina el área edificable total y en consecuencia la capacidad receptiva de una zona) debería:

- a. Responder tanto a criterios que tomen en cuenta el aumento de población en una zona determinada, como en una relación coherente con la capacidad instalada en términos de dotación de servicios (sistemas públicos de soporte).
- b. Considerar los análisis referidos a los equipamientos (mayores y menores), es decir cobertura cantonal o urbana cuyo análisis se desarrollará en el componente urbanístico del PUGS y que debe ser tomado en cuenta para complementar el análisis en el componente estructurante.

Artículo 20. Redes de infraestructura. – Son las infraestructuras físicas que sirven de soporte a los servicios de la ciudad, considerando como más relevantes las redes de agua, luz, alcantarillado, etc., los equipamientos públicos, áreas verdes y libres; y, ejes viales, movilidad y conectividad, que a través de los PDOT y PUGS como los instrumentos que determinen esos requerimientos en un futuro de al menos 12 años con base en el modelo territorial y sus determinaciones de densidad, funcionalidad urbana y zonas de crecimiento por etapas; desde el punto de vista cualitativo y cuantitativo, deben:

- a. Graficarse en planos temáticos conforme los atributos definidos en la normativa nacional emitida por el ente rector de hábitat y vivienda, en los que se pueda visualizar el trazado urbano y su cobertura en función de los tipos de servicios existentes: agua potable, alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones, recolección de desechos sólidos, redes viales, transporte público, espacio público, entre otros.
- b. Reflejar la capacidad y calidad de los servicios de soporte, sus proyecciones de ampliación de ser el caso, fundamentalmente de los más relevantes.
- c. Reflejar la capacidad, la calidad y las cargas de los servicios de soporte, sus proyecciones de ampliación de ser el caso, en función de lo edificado actualmente, para definir si están en la capacidad de soportar más carga o existe un déficit

- actual, principalmente en lo relacionado a dotación de agua potable, alcantarillado, y ejes viales.
- d. Las mediciones y/o registro del nivel de servicios debe procesarse gráfica y porcentualmente para cada zona, facilitando la lectura de las zonas deficitarias y zonas que pueden aceptar una carga mayor; desde la óptica de infraestructura y servicio.
 - e. La capacidad de soporte, estará determinada por la disponibilidad de fuentes de captación, generación, disposición y dotación de cada uno de los subsistemas, considerando el reparto equitativo de cargas y beneficios.
 - f. En los respectivos PDOT y PUGS, se debe considerar que la movilización de la ciudadanía, pertenencias y su carga deben estar claramente identificados dentro de la ciudad (cobertura de transporte público) por redes de transporte próximas a una infraestructura que le garantice otro uso de servicio para moverse.

SECCIÓN V

DEL ANÁLISIS DE DENSIDAD POBLACIONAL

Artículo 21. Densidad poblacional. – La densidad poblacional describe el número de personas en un área determinada proyectada a “n” años y por lo general se expresa como el número de habitantes por hectárea (hab/ha), para determinar la densidad poblacional remitirse al “*Anexo 1.- Cálculo del tamaño de la ciudad y densidades*”. Adicionalmente considerando la información proveniente del levantamiento catastral actualizado por el GAD municipal o metropolitano, o de ser el caso a través de un levantamiento específico; de acuerdo al promedio familiar se puede determinar las o unidades de vivienda por hectárea (viv/ha). De conformidad con las determinaciones definidas en los PDOT y PUGS de los GAD municipales o metropolitanos; el análisis de la densidad poblacional actual deberá:

- a. Garantizar la protección de la población que se proyecta a futuro ante los efectos de los eventos peligrosos de origen natural y antrópico.
- b. Estar sujeto al año horizonte establecido para el PUGS (12, 20 o 30 años), dependiendo el caso, lo que permite saber cuál será la demanda adicional de suelo y servicios (sistemas públicos de soporte) que la ciudad requerirá.
- c. Analizar a partir de la población actual existente en el área urbana de estudio, conforme la metodología y los datos nacionales oficiales definidos por el ente rector en la materia en estadísticas y censo.

- d. Determinar la necesidad de generar o no generar zonas de reserva de suelo para alojar a la nueva población (suelos rurales de expansión), o de ubicar ese crecimiento poblacional dentro del límite urbano actual consolidando zonas de baja ocupación.

Artículo 22. Análisis de densidades poblacionales. - Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, desarrollarán un análisis de densidades y de renovación urbana que:

- a. Complemente el PDOT y la diagnosis del Componente Estructurante del PUGS.
- b. Contribuya a la disminución del crecimiento de la huella urbana.
- c. Evite el desarrollo de factores de vulnerabilidad.
- d. Instrumente la actuación de los planes urbanos municipales y metropolitanos.
- e. Solvente adecuadamente las casuísticas que han generado un crecimiento desordenado e indiscriminado del área urbana, considerando la planificación territorial del suelo rural que integre con el suelo urbano, lo productivo, lo habitacional, lo ambiental, más infraestructura, equipamiento y servicios para la producción.

Artículo 23. Distribución espacial de la población. - Los GAD municipales y metropolitanos podrán considerar para la distribución espacial de la población, los siguientes cálculos:

- a. $Densidad\ Bruta = Población / Área\ Bruta$
- b. $Área\ Bruta = Área\ total\ del\ sector$
- c. $Densidad\ Neta = Población / Área\ Neta$
- d. $Área\ Neta = Área\ de\ lotes\ de\ vivienda$
- e. $Promedio\ Familiar = Número\ Personas / Familia$
- f. $Índice\ de\ Vivienda = Área\ construida\ de\ vivienda / Habitante$
- g. $Lote\ Mínimo\ de\ Vivienda = Área\ de\ Lote / Familia$
- h. $Lote\ Mínimo\ de\ Vivienda = Índice\ de\ vivienda \times Promedio\ familiar \times 2$

Artículo 24. Acciones de renovación urbana. - Una vez realizado el análisis de densidad actuales y futuras, se deberá:

- a. Plantear acciones para evitar el crecimiento de la huella urbana y resguardar los suelos rurales con características agrícolas mediante estimaciones de índices de seguridad alimentaria basados en las densidades planificadas y además mejorando los servicios, equipamientos y accesibilidad en los sectores rurales.
- b. Plantear herramientas y estrategias de gestión urbana para que los GAD municipales y metropolitanos vinculen a las entidades públicas y privadas al desarrollo sostenible de la ciudad compacta, mediante planes de renovación urbana cuyo efecto a largo plazo sea disminuir el crecimiento de la huella urbana.
- c. Fomentar la densificación y ocupación de zonas que actualmente se encuentran vacías (predios sin construir), dentro de la huella urbana actual, para proyectar una densidad urbana promedio que permita actuar sobre el territorio de la cabecera cantonal.
- d. Aportar a la sostenibilidad del entorno natural, urbano y rural; a su vez suministra de forma más económica, servicios públicos de soporte, el tiempo de recorrido en transporte público y su calidad de servicio, mixtura de suelo a proximidad.

SECCIÓN VI DE LOS SISTEMAS PÚBLICOS DE SOPORTE

Artículo 25. Del análisis de los sistemas públicos de soporte. - Una vez definida la extensión de los Asentamientos Humanos Concentrados, se debe realizar un análisis de los sistemas públicos de soporte al interior del área urbana –AU-, para organizarlos técnicamente, considerando además los que dotan a las áreas rurales por proximidad en función de radios de influencia, eso puede orientar la fase propósito de la definición de las zonas urbanas, en cumplimiento de los parámetros técnicos definidos en la normativa nacional vigente.

Artículo 26. De los equipamientos. - El análisis de equipamientos deberá contemplar:

- a. Ubicación geográfica de los equipamientos existentes.
- b. Las áreas de suelo en las que se instalarán a futuro otros equipamientos requeridos en base a los estándares urbanísticos establecidos en cada cantón o lo que se establezcan a nivel nacional.
- c. La localización geográfica, el tipo, la cobertura, capacidad de servicios, población objetivo a la que se destina el servicio, modelos de prestación de servicios, cartera de servicios. Si bien en muchos casos estos son competencia municipal, es determinante incluir aquellos bajo competencia de otros niveles de gobierno que

permitan dimensionar el suelo requerido, conforme las especificaciones del PDOT y PUGS.

- d. Respecto a la cobertura de equipamiento, se debe desarrollar a partir de una línea base o levantamiento geográfico de los mismos, un análisis cuantitativo, espacial y cualitativo. El cuantitativo hace referencia a las normas urbanas establecido para cada escala de asentamiento por número de habitantes; desde el enfoque espacial interesa su ubicación para determinar cobertura; finalmente desde lo cualitativo se debe realizar la revisión del cumplimiento de las normas urbano-arquitectónicas y visitas a sitio para determinar el estado de las infraestructuras.
- e. Para la implementación de los equipamientos, actuales y futuros, como servicios esenciales dentro del territorio, deben incluir previamente un análisis de riesgos, para disminuir afectaciones y daños a su funcionamiento ante una emergencia o desastre.

Artículo 27. De las tramas verdes y libres. En cumplimiento de lo estipulado en los artículos 424 y 470 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, adicionalmente se analizará el sistema de los espacios libres, entendidos más allá del sistema de zonas verdes, en relación a la dimensión entre esos espacios, y la dimensión natural y/o ambiental de la ciudad en el territorio, por ejemplo, el río o los ríos, humedales, lagunas o los cauces urbanos, son la parte más sensible de las relaciones del sistema hídrico con el urbano.

Artículo 28. Ejes viales, movilidad y conectividad. – Los canales de relación comprendidos por la movilidad, conectividad, las redes y flujos se constituye en el elemento estructurante de las actividades que realiza la población, siendo el articulador y dinamizador de los asentamientos humanos. En relación a los ejes, movilidad y conectividad que son determinante en la gestión del suelo urbano, se debe considerar:

- a. Jerarquizar la red vial urbana, a través de un estudio de seguridad vial, inventario urbano de las redes viales y los servicios de infraestructura; y del análisis de los ejes viales, con especial interés por los nodos de intercambio y cruce o paso (sean puentes u otros tipos) de la red de circulación básica.
- b. Representar a través de un plano base a nivel provincial, cantonal, parroquial la red vial urbana tipo de vía y su jerarquización, sentidos de circulación y medición de capacidad de flujo urbano y sus nodos claves.
- c. Realizar un análisis a nivel cantonal que incluya, además, la medición en superficie de red vial y caracterizarla en función de su estado y capacidad.

- d. La conectividad es determinante en la gestión del suelo urbano y su modelo económico, por tanto, será necesario contar con información sobre cobertura de telefonía móvil y disponibilidad de internet.
- e. Evaluar el nivel de servicio existente de las estaciones de transferencia y terminales terrestres, donde garantizara el nivel de ocupación del ciudadano y acceso a los diferentes tipos de transporte urbano o uso del sistema vial nacional.
- f. Una vez, efectuado el análisis de los ejes viales, movilidad y conectividad se debe planificar proyectos, planes urbanos u otros mecanismos que viabilicen la gestión de la conectividad, para ejemplificar la aplicación remitirse al “*Anexo 4.- Sistema vial, tránsito y transporte*”.

SECCIÓN VII DE LA SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

Artículo 29. Subclasificación del suelo urbano. – Según la LOOTUGS, el suelo urbano se subclasifica en: suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado y suelo urbano de protección; los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, en aras de realizar la subclasificación del suelo urbano, deberán determinar el grado de consolidación de los suelos urbanos, para ello deberán considerar los criterios técnicos que se disponen en la presente Resolución.

Artículo 30. Criterios técnicos para determinar el grado de consolidación. Para definir la categoría por grado de consolidación del suelo, se deberá tener en cuenta el tipo de servicio, jerarquía y ámbito de aplicación; así como la cobertura de los servicios de soporte de acuerdo a su tipo, y los grados de ocupación, de del suelo considerado como urbano o que será considerado para incorporarse como suelo urbano, cuya unidad de medida de análisis será la manzana o el polígono de delimitación definido por el GAD municipal o metropolitano.

Artículo 31. Del ámbito de aplicación para determinar el grado de consolidación.- Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, conforme su realidad territorial están en la potestad de definir el ámbito de aplicación definido en la jerarquización propuesta en el Sistemas de Centralidades Urbanas del Título III de la presente Resolución; que viabilice una gradación entre el límite urbano consolidado y no consolidado, permitiendo la aplicación de políticas públicas equitativas y estrategias de avance a escalas menores, que pueden a su vez definir grados de prioridad en la planificación de las suelos urbanos y propendan a asegurar, mejorar o incrementar los niveles de calidad de vida hasta límites mínimos aceptables.

Artículo 32. Tipos de servicios: En tanto todos los servicios no tienen la misma importancia respecto de los habitantes que los reciben es importante establecer jerarquías de servicios. Para efectos de determinar el grado de consolidación del suelo urbano, los servicios han sido clasificados de acuerdo a su disponibilidad, en:

1. Esenciales
2. Complementarios

Artículo 33. Servicios esenciales. - Son indispensables para asegurar la calidad de vida para los habitantes de un asentamiento humano concentrado. Considerándose los siguientes:

1. Dotación de agua potable desde una red pública.
2. Desalojo de aguas servidas y/o residuales hasta la red pública de alcantarillado.
3. Dotación de servicio público de energía eléctrica.
4. Recolección de desechos sólidos frente a la vivienda o a menos de 150 metros o dos minutos de marcha.
5. Acceso a la red vial urbana.

Artículo 34. Servicios complementarios. - Complementan a los esenciales y contribuyen a mejorar las condiciones de vida de los habitantes. Están concebidos como partes del sistema y son, en orden de prioridad, disponibles con acceso al servicio a las viviendas los siguientes:

1. Servicio de telecomunicaciones: telefonía móvil, internet inalámbrico.
2. Sistema de desalojo de aguas lluvias.
3. Sistemas de vigilancia pública activa.
4. Sistema de aseo público.
5. Sistema de iluminación de vías y espacios públicos.
6. Sistema de telefonía fija.
7. Sistema de señalización pública.

Artículo 35. Tipos de equipamientos esenciales. Conforme lo establecido en los PDOT y PUGS Son aquellos a los cuales acude la población para recibir servicios en los siguientes campos:

1. Salud
2. Educación
3. Abasto y comercio
4. Bienestar social

5. Recreación y áreas verdes (*Las áreas verdes deben considerar funcionalidades complementarias a la de recreación con la de conservación, provisión de agua, riesgo con el objetivo de mejorar la apropiación colectiva para su respeto y cuidado.*)
6. Seguridad
7. Administración pública
8. Transporte

Artículo 36. Rangos de cobertura de equipamientos esenciales. Como mínimo la cobertura de los equipamientos esenciales, depende del límite de distancia en metros según el tipo establecido en la Tabla 3, así como la relación con su ámbito de aplicación, escala, población a la que sirven, y radio de influencia.

La definición de los establecimientos conforme el tipo será potestad de los entes rectores nacionales en cada materia, y el GAD municipal y metropolitano estará en la potestad de definir el tipo de equipamiento que no esté contenido en la Tabla 3 conforme a su realidad territorial.

Tabla 3. Límite de distancia en metros según ámbito de aplicación

Escala	Tipo	Definición	Establecimientos	Radio de Influencia (m)	Población servida (habitantes)
Barrial	EDUCACIÓN	Corresponden a los equipamientos destinados a la formación intelectual, capacitación y preparación de los individuos para su integración en la ciudad.	Centros Educativos Inicial, preescolar y general básico	400	2000
Local			Colegio secundario, Unidad Educativa (nivel básico y bachillerato)	1000	20000
Ciudad			Centros de Educación Especial, Técnica, Artesanal, Laboral, Ocupacional, Investigación,	2000	50000

			Experimentación, Escuela – Taller, Sedes Universitarias		
Regional - Cantonal			Campus Universitarios, Centros Tecnológicos, Centros de Educación Superior y Escuelas Politécnicas Superiores.	Cobertura Regional - Cantonal	200000
Barrial			Puestos de Salud, Subcentros de salud, consultorios médicos y dentales	500	2000
Local		Corresponde a los equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud como	Centros de Salud, clínicas (15 camas), consultorios (20 u) Hospital del Día, Unidades de Emergencia	1500	20000
Ciudad		prevención, tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos y de profilaxis;	Hospital General, Clínicas – Hospital, Consultorios (+20 u), Hospital del Día.	3000	50000
Regional - Cantonal			Hospital de Especialidades (>20 camas), Centros de Reposo y Rehabilitación	Cobertura Regional	200000
Barrial	CULTURA	Corresponden a los espacios y	Casa Comunal, Infocentro,	400	5000

		edificaciones destinados a las actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura;	bibliotecas barriales.		
Local			Bibliotecas, galerías públicas de arte, salas de exposiciones, teatros, auditorios y cines de hasta 150 puestos.	1000	20000
Ciudad			Centros de Promoción, Culturales museos escénicos.	2000	50000
Regional - Cantonal			Casa de la Cultura, Hemeroteca, Cinemateca mayor 150 puestos	Cobertura Regional	200000
Barrial	INCLUSIÓN SOCIAL	Corresponde a las edificaciones y dotaciones de asistencia no específicamente sanitarias, destinadas al desarrollo y la promoción del bienestar social, con actividades de información, orientación, y prestación de servicios a grupos humanos específicos	Centros infantiles, Guarderías y casas cuna	400	2000
Local			Asistencia Social, aldeas educativas, centros juveniles y familiares	1500	20000
Ciudad			Albergues de asistencia social (>50 camas), Centros Gerontológicos, Lugares para Población Adulto Mayor, Orfanatos	2000	50000
Regional - Cantonal			Centro de Protección de Menores	Cobertura Regional	200000
Barrial			RECREACIÓN	El equipamiento	Canchas

	Y DEPORTE	deportivo y de recreación corresponde a las áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico, al deporte de alto rendimiento y a la exhibición de la competencia de actividades deportivas, y por los espacios verdes de uso colectivo que actúan como reguladores del equilibrio ambiental	deportivas (Básquet, Volibol, Futsal)		
Local			Piscinas, complejos deportivos, centros deportivos	1000	10000
Ciudad			Coliseos (500 plazas), polideportivos especiales y de espectáculos	2000	20000
Regional - Cantonal			Estadios, Coliseos (+500 plazas) zoológico.	Cobertura Regional	100000
Local	CULTO	Comprende las edificaciones para la celebración de los diferentes cultos	Capillas, Grutas (hasta 200 puestos)	1000	5000
Ciudad			Templos e iglesias (hasta 500 puestos)	2000	20000
Regional - Cantonal			Catedrales, Monasterios, conventos (> 500 puestos)	Cobertura Regional	200000
Barrial	SEGURIDAD	Comprende áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la seguridad y protección civil.	Unidad de Control del Medio Ambiente.	500	2000
Local			Retenes y UPC	1000	20000
Ciudad			Cuarteles Policiales y Estaciones de Bomberos y UVC	2000	50000

Regional - Cantonal			Cuarteles Militares, Centros de Rehabilitación, Penitenciarias, Cárceles	Cobertura Regional	250000
Ciudad	SERVICIOS FUNERARIOS	Son áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la velación, cremación, inhumación o enterramiento de restos humanos.	Funeraria, Cementerio Parroquial, salas de velación, osario	1500	20000
Regional - Cantonal			Parque Cementerio, Camposantos, Fosas, nichos, criptas, osarios y columnarios adscritos al cementerio, Crematorios	Cobertura Regional	100000
Local	SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	Son las áreas, edificaciones e instalaciones destinadas a las áreas administrativas en todos los niveles.	Agencias, sedes de gremios y federaciones profesionales.	300	5000
Ciudad			Municipio y Empresas Públicas Municipales	Ciudad	50000
Regional - Cantonal			Sedes principales de entidades públicas y centros administrativos nacionales, provinciales y distritales.	Cobertura Regional	200000
Barrial	TRANSPORTE	Es el equipamiento de servicio público que facilita la movilidad de personas y	Paradas de bus	300	500
Local			Terminal de buses urbanos, taxis y camionetas, centro de	1000	5000

		vehículos de transporte, son edificaciones e instalaciones destinadas a la movilidad de vehículos de transporte público y privado.	revisión, parqueaderos públicos motorizados y no motorizados		
Ciudad			Estaciones de transporte, Inter parroquial, de transferencia y de carga	3000	50000
Regional - Cantonal			Terminal Interprovincial, Aeropuertos	Cobertura Regional	200000
Local	APROVISIONAMIENTO	Es el equipamiento para intercambio de bienes	Mercado Minorista, Centro de Acopio	1500	10000
Ciudad		productos perecibles y no perecibles que brindan un servicio mercadeo mercado.	Mercado Mayorista, Camal Municipal	3000	100000
Regional - Cantonal			Terminal Pesquero, Campos Feriales (Agropecuarios), CIAL	Cobertura Regional	200000

Artículo 37. Grado de ocupación. - Es el porcentaje de predios ocupados, con edificaciones de cualquier índole, que presenta un asentamiento humano concentrado en cada manzana o el polígono de delimitación definido para el efecto. Se debe considerar el grado de ocupación en cumplimiento de los siguientes porcentajes:

- a. Alto grado de ocupación, igual o mayor al 75% del total de predios.
- b. Mediano grado de ocupación, entre el 25% y el 74% del total de predios.
- c. Bajo grado de ocupación, menor al 25% del total de predios.

CAPÍTULO II DE LA SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

SECCIÓN I SUELO URBANO CONSOLIDADO

Artículo 38. Categorías por grado de consolidación. - Es el resultado de la interacción de la provisión de servicios, y por el grado de ocupación que los asentamientos humanos concentrados hayan alcanzado en cada manzana o polígono de delimitación definido por el GAD municipal o metropolitano, en determinado ámbito territorial.

Los suelos consolidados pueden haber alcanzado tres estados:

1. ***Suelos totalmente consolidados.*** - Son aquellos que poseen en sus predios todos los servicios e infraestructuras esenciales, se hallan dentro del límite de cobertura de todos los equipamientos según ámbitos, cuentan con todos los servicios complementarios y presentan un alto grado de ocupación del total de los predios del ámbito considerado.
2. ***Suelos medianamente consolidados.*** - Son aquellos que poseen en sus predios todos los servicios e infraestructuras esenciales, se hallan dentro del límite de cobertura de todos los equipamientos según ámbitos, cuentan con la mitad de los servicios complementarios y presentan un mediano grado de ocupación del total de predios del ámbito considerado.
3. ***Suelos bajamente consolidados.*** - Son aquellos que poseen en sus predios todos los servicios e infraestructuras esenciales, se hallan dentro del límite de cobertura de todos los equipamientos según ámbitos, cuentan con menos de la mitad de los servicios complementarios y presentan un bajo grado de ocupación del total de predios del ámbito considerado.

SECCIÓN II SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Artículo 39. Suelos urbanos no consolidados. Los GAD municipales y metropolitanos, definirán los suelos urbanos como “no consolidados” cuando:

- a. Se verifique que no tienen todos los servicios e infraestructuras esenciales, independientemente de su relación con los equipamientos, de la disponibilidad de los servicios complementarios y del grado de ocupación que posean.

Artículo 40. Tratamientos urbanísticos para suelos urbanos no consolidados. - Los suelos no consolidados considerando su realidad territorial a nivel cantonal, destinarán tratamientos urbanísticos que se direccionarán para lograr su consolidación. Adicionalmente a los tratamientos definidos en la LOOTUGS, se considerarán los siguientes tipos de tratamientos urbanísticos para llegar a ser suelos urbanos consolidados son:

1. Mejoramiento integral, cuando supere el 75% de ocupación.
2. Consolidación, cuando la ocupación fluctúe entre 25 y 74% de ocupación.
3. Desarrollo, cuando la ocupación sea menor al 25%.

Artículo 41. Estrategias relacionadas con el nivel de consolidación. – Las estrategias relacionadas con el nivel de consolidación son:

- a. Los PDOT y PUGS que formulen los GAD definirán estrategias de atención prioritaria a los suelos no consolidados antes que las correspondientes a los suelos consolidados, y podrán plantear modelos de ciudades, que definan sus áreas rurales de expansión urbana, de asentamientos humanos de hecho y sus límites urbanos; para ejemplificar la aplicación “*Anexo 2: Ejemplo referencial del proceso metodológico para la delimitación del suelo urbano*” de la presente Resolución.
- b. Para los asentamientos humanos concentrados que hayan sido calificados o reconocidos como tales por los PDOT cantonales o metropolitanos, se deben aplicar estrategias orientadas a fortalecer su grado de consolidación en tanto, esa acción implicará el mejoramiento de la calidad de vida de su población, fin esencial de toda acción o gestión de desarrollo u ordenamiento territorial.
- c. Los GAD municipales y metropolitanos, definirán en primer lugar el grado de precedencia de los procesos de aplicación de esas estrategias y sus mecanismos de aplicación, de modo inversamente proporcional a su nivel de consolidación: a menor grado de consolidación mayor orden de prioridad de atención y mayor cantidad proporcional de recursos destinados a esos sectores urbanos.

- d. El grado de consolidación de los territorios puede verse incrementado por cualquiera de las siguientes formas:
1. El PDOT contemple dentro de sus contenidos las acciones pertinentes para lograr un determinado nivel de desarrollo de los distintos suelos urbanos.
 2. Que el PUGS contemple dentro de su normativa de uso y gestión del suelo estrategias para avanzar a la consolidación de suelos urbanos.
 3. Que se formulen y apliquen Planes Parciales según manda la LOOTUGS en sus artículos 32 a 35.
 4. Que se formulen Planes Urbanísticos Complementarios, en orden a lo que dispone el artículo 38 de la LOOTUGS.
- e. En cumplimiento de la normativa nacional vigente, los GAD municipales o metropolitanos deben incrementar el grado de consolidación de los asentamientos humanos concentrados de su jurisdicción en el marco de un proceso continuo y concordante con los PDOT y PUGS.
- f. Los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial deben recoger y establecer en sus disposiciones los programas, proyectos o acciones que marquen claramente la política pública local de atención prioritaria y las correspondientes estrategias aplicadas al desarrollo urbano equitativo y a la gestión de riesgos de desastres
- g. En todos los casos la variable relacionada con la gestión de riesgos y desastres y el cambio climático, son ejes transversales que debe determinar el orden de prioridad o precedencia, para ejemplificar la aplicación remitirse al “*Anexo 3: Mapa de Riesgos de Zaruma*” de la presente Resolución.

SECCIÓN III

SUELO URBANO DE PROTECCIÓN

Artículo 42. Suelo Urbano de Protección. - Conforme establece el artículo 18 de la LOOTUGS, el suelo urbano de protección es aquel que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar condiciones de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente; considerando que deberá:

- a. Para la declaratoria de suelo urbano de protección, los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial municipales o metropolitanos y sus Planes de Uso y Gestión del Suelo, acogerán lo definido por los entes rectores nacionales en materia ambiental, patrimonial, de riesgos; y establecerán las ubicaciones, áreas de influencia y los dimensionamientos pertinentes con base en las disposiciones correspondientes por los entes rectores, pero además, deberán definir políticas, estrategias, programas y acciones que permitan concretar la toma de medidas de prevención o remediación, restauración, conservación y gestión.
- b. Precautelar los valores o la calidad del patrimonio natural, social y cultural que sean parte de los suelos urbanos.
- c. Precautelar los servicios ambientales que las áreas naturales ofrecen; como canalización de aguas lluvias, regulación de la temperatura, captura de CO₂, entre otros.
- d. Precautelar la seguridad de la ciudadanía ante la exposición a riesgos o amenazas latentes; identificando la naturaleza, frecuencia, magnitud, tipo de afectación y grado de importancia de eventos y desastres que pueden ocurrir, según la historia de sucesos previos.

Artículo 43. Determinación del Suelo Urbano de Protección. - Los Suelos Urbanos de Protección pueden ubicarse dentro de los suelos urbanos consolidados -SUC- o de los no consolidados -SUNC; o ser exclusivamente de protección. Deben ser declarados como suelos de protección en el componente estructurante del PUGS que limiten su uso y ser tratados o intervenidos como polígonos independientes, sin que por eso pierdan su calificación de origen.

Artículo 44. Planes Específicos de tratamiento del Suelo Urbano de Protección. - Los GAD municipales o metropolitanos, en situaciones específicas justificadas técnicamente podrán formular e implementar planes específicos, que busquen precautelar la seguridad de los habitantes y de los bienes que se asientan en los suelos urbanos de protección así como evitar la nueva ocupación, para instrumentar adecuadas y oportunas medidas de prevención o remediación, restauración, conservación y gestión; estos planes, pueden ser parte de los PUGS, y, observarán todas las disposiciones emitidas por la entidad rectora competente.

Artículo 45. De los contenidos del Plan Especial para Suelos Urbanos de Protección. - El plan deberá:

- a. Identificar y mapear las zonas urbanas pobladas que se hallan bajo amenaza o riesgo, en el ámbito territorial urbano.**
- b. Mapear los elementos del patrimonio natural – áreas protegidas o ecosistemas frágiles - que se ubiquen en zonas de riesgo por acción de eventos naturales o antrópicos; estableciendo las áreas de conservación, amortiguamiento, de restauración paisajística, entre otros que señale la entidad rectora.**
- c. Mapear los elementos del patrimonio cultural, socio cultural que se ubiquen en esas zonas.**
- d. Mapear áreas de actividades económicas o productivas.**

Con el apoyo técnico de las entidades rectoras pertinentes se deberá evaluar el riesgo de desastre y establecer escenarios de riesgos actual y futuro.

- e. Definir una política, objetivos, metas, indicadores orientados a la protección del suelo urbano bajo amenaza: restricción, protección, prohibición; así como a las personas y bienes en condición de riesgo.**
- f. Definir una estrategia de articulación para la intervención conjunta con entidades rectoras, principalmente en materia de riesgos y ambiente, los GAD vecinos para enfrentar acciones de protección y el levantamiento de información que se requiera para la planificación y tratamiento de los suelos urbanos de protección.**
- g. Asignar los recursos que demande la concreción de los programas o proyectos en el presupuesto del GAD.**
- h. Establecer las capacidades de respuesta que se posee para enfrentar este tipo de eventos o sucesos y por tanto para prevenir, remediar o adaptarse a los escenarios posibles.**
- i. Definir las medidas de prevención o remediación, restauración, conservación y gestión sobre el suelo urbano de protección.**
- j. Definir Planes de contingencia y capacitación ciudadana; de remediación o adaptación. (Sucesos acaecidos)**

CAPÍTULO III DE LA METODOLOGÍA DEL SUELO URBANO VACANTE

SECCIÓN I DEL SUELO URBANO VACANTE

Artículo 46. Del Suelo Urbano Vacante. - El suelo vacante en el área urbana, es aquel que, estando urbanizado y parcelado, con posibilidad de ser aprovechado carece de edificación.

Se deberán identificar y delimitar los suelos urbanos vacantes, con el análisis preliminar de enfoque de riesgos, con la finalidad de:

- a. Promover la localización de planes, programas y proyectos de vivienda, asegurando la equidad en la accesibilidad al suelo urbano.
- b. Implementar proyectos residenciales, vivienda de interés social, equipamientos, servicios públicos, espacios públicos, áreas verdes, entre otros usos, conforme los requerimientos de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos.
- c. Orientar la adquisición de predios e inmuebles para la conformación de bancos de suelos, tanto a nivel nacional como local.
- d. Definir la transformación del suelo rural de expansión urbana a suelo urbano, priorizando el uso del suelo urbano vacante y evitando el uso del suelo rural de expansión urbana, a fin de prevenir la expansión discontinua de la huella o mancha urbana en los Planes de Uso y Gestión de Suelo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos.
- e. Las áreas de expansión urbana se podrán ocupar únicamente, cuando el grado de consolidación de la ciudad haya sido logrado con la ocupación del suelo urbano vacante y se justifique por el crecimiento poblacional progresivo de acuerdo a las proyecciones de población al horizonte del PDOT y PUGS.
- f. Facilitar el acceso al suelo urbano consolidado, servido con infraestructuras y cobertura de servicios, priorizando los suelos bien localizados para el desarrollo de políticas de hábitat y vivienda, en observancia a lo dispuesto en el artículo 65 de la LOOTUGS, en relación a la declaración de las zonas especiales de interés social.
- g. Promover una adecuada articulación entre la política pública de planificación y gestión urbana con las políticas de hábitat y vivienda y de gestión de riesgos.

- h.** Promover la consolidación y el mejoramiento de los barrios y áreas urbanas periféricas parcialmente servidas en detrimento de nuevas expansiones de suelo urbano.
- i.** Lograr un uso más eficiente, sustentable y democrático del recurso del suelo urbano.
- j.** Impulsar la revitalización de las áreas urbanas centrales e intermedias, a través del aprovechamiento urbanístico, con criterios de mezcla de usos compatibles, heterogeneidad residencial e integración social, que permita la dinamización de la zona urbana.
- k.** Garantizar áreas verdes mediante la articulación entre política pública de gestión urbana con la ambiental y del agua.

SECCIÓN II

METODOLOGÍA PARA DETERMINAR EL SUELO URBANO VACANTE

Artículo 47. Objeto y finalidad de la metodología. - La presente metodología se implementará en la determinación del suelo urbano vacante, con la finalidad de influenciar en la reorientación, estructuración, compactación, densificación, y crecimiento de las ciudades, considerando las zonas al margen de protección de quebradas, lechos de ríos, playas que influyen en el reparto equitativo de cargas, beneficios, costo de plusvalía, y los impactos de baja o alta calidad de vida durante la planificación territorial,

Artículo 48. Del procedimiento para determinar el suelo urbano vacante. -El procedimiento se direcciona a un modelo multiescalar, el cual determina el suelo urbano vacante como predio individual, según un análisis técnico con el objetivo que posteriormente sea considerado según su área como parte de la planificación de los Planes de Uso y Gestión de Suelo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos.

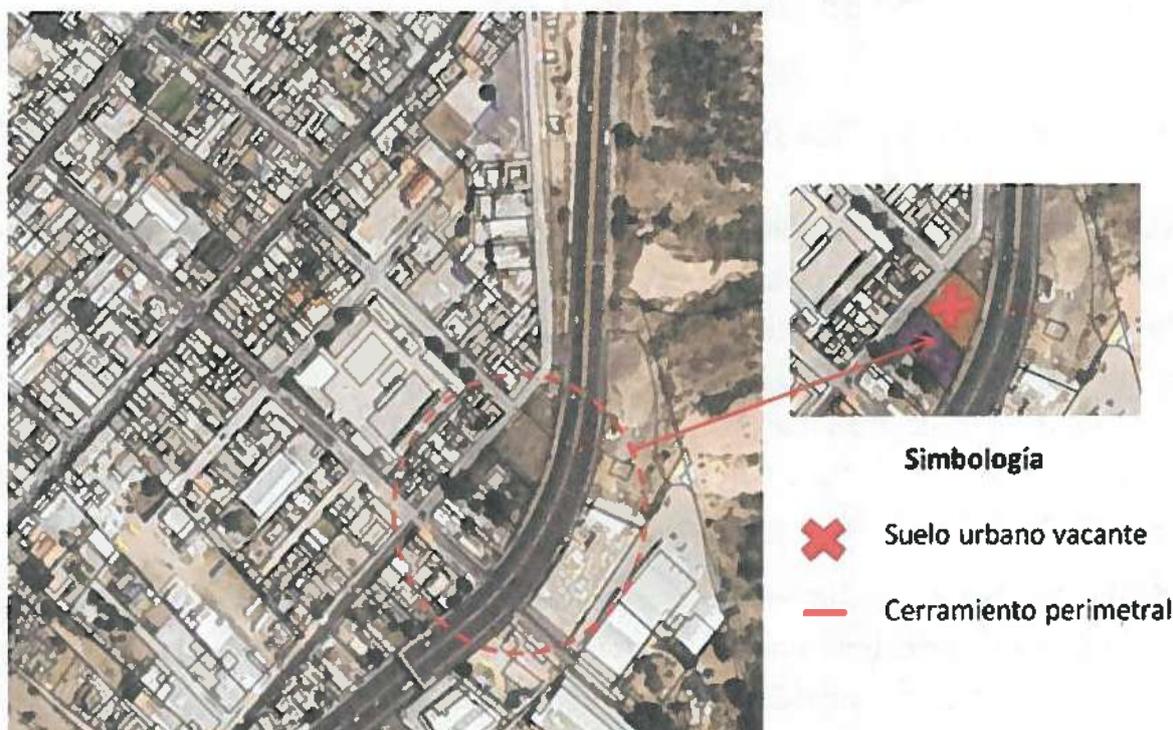
Artículo 49. De la obligatoriedad del proceso: Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, según su criterio, podrán simplificar los pasos de aplicación para la presente metodología de suelo urbano vacante, siempre y cuando se asegure la consolidación del suelo urbano según las determinaciones del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Artículo 50. Gestión de la cartografía catastral: La Cartografía Catastral será gestionada por cada Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, es el primer insumo para identificar el suelo urbano vacante, previa verificación del

cumplimiento de los estándares cartográficos referentes a la exactitud posicional, promulgados en la normativa de catastro expedida por el ente rector de hábitat y vivienda.

Artículo 51. De la información de la cartografía catastral: La información catastral para determinar el suelo urbano vacante deberá tener una vigencia máxima de hasta 2 años de antigüedad, en apego a la obligatoriedad de actualización de información catastral de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, estipulada en el artículo 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, para impedir el error entre los datos del catastro y el territorio.

Figura 1. Identificación del suelo urbano vacante



Artículo 52. De la determinación del suelo urbano vacante: Para los predios urbanos vacantes difíciles de identificar por desactualización de la base catastral, se empleará a través de una inspección técnica de reconocimiento de campo, para validar la identificación y selección del suelo urbano vacante.

En caso de que el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano estime pertinente la utilización de métodos como el análisis multitemporal de ortofotos o de imágenes satelitales deberá prever que la información obtenida se encuentre vigente a la fecha del análisis.

Artículo 53. Clasificación de suelo urbano vacante: El suelo urbano vacante en relación al análisis de los componentes físicos de cada predio identificado, se determinará conforme la siguiente clasificación:

1. Predio que en cuyo terreno no existan construcciones:

Figura 2. Predio sin construcciones



2. Predio con cerramiento perimetral que delimite su parte frontal, posterior, y/o lateral, pero que no cuente con ninguna edificación:

Figura 3. Predio con cerramiento perimetral



3. **Áreas intersticiales.** - Se considerará suelo urbano vacante aquellas áreas intersticiales que se ubican dentro del área urbana, aunque no estén urbanizadas, así como aquellas áreas iguales o mayores al predio mínimo en predio ocupados.
4. **Excepciones:** No se considera suelo urbano vacante a los espacios que cumplan una función en la ciudad, donde las personas realicen actividades colectivas o simbólicas, y de intercambio y diálogo entre los miembros de la comunidad. Además de aquellos predios que por su naturaleza presenten condiciones de riesgos de desastres. Para las excepciones se tomará en cuenta los espacios determinados como bienes de dominio público, uso público y afectados al servicio público, conforme lo determinado por el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Artículo 54. Uso de suelo urbano vacante según su clasificación: El suelo urbano vacante que se gestionará con un determinado uso aportará a través de la implementación los tratamientos urbanísticos a las directrices determinadas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, con el enfoque en el desarrollo y densificación del territorio cantonal.

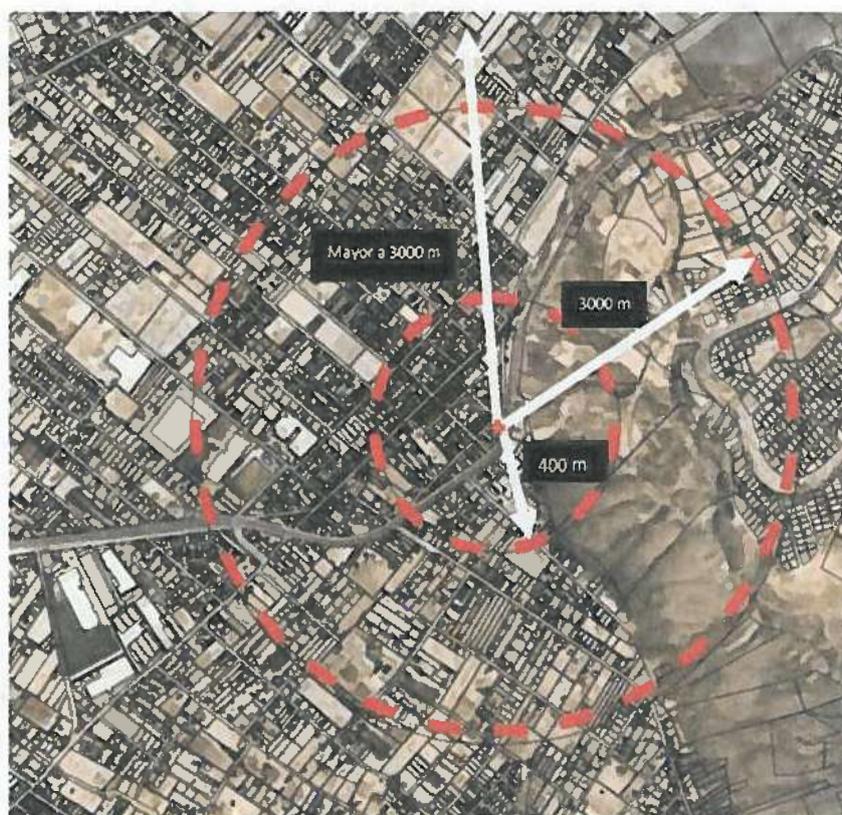
Artículo 55. Estándar de uso de suelo urbano vacante: El suelo urbano vacante según el Plan de Uso y Gestión de Suelo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y teniendo en cuenta el área del predio urbano vacante, podrán considerar los siguientes usos descritos en la Tabla 5 a continuación:

Tabla 4. Estándares de uso del suelo urbano vacante

Estándar	Uso	Área Disponible (m2)	Enfoque de intervención	Radio de influencia(m)
1 predio vacante	Construcciones enfocadas a satisfacer necesidades habitacionales y en el caso de requerirse ampliación de equipamientos existentes (viviendas, locales comerciales, edificios, galpones comerciales, hoteles, restaurantes, entre otros)	50 -1000	Barrial	400
2 o más predios vacantes cercanos o lejanos	Cubrir déficit de equipamientos, viviendas de interés social, espacios verdes, o servicios, enfocados en el	1001-20000	Local o Ciudad	3000
2 o más predios vacantes cercanos o		Más de 20000	Regional-Cantonal	Mayor a 3000

alejados	Plan de Uso y Gestión de Suelo			
-----------------	---------------------------------------	--	--	--

Figura 4. Radios de Influencia según estándares de uso del suelo urbano vacante



Artículo 56. Aprovechamiento de suelo urbano vacante: El suelo urbano vacante que no esté en condiciones de multiamenaza o de protección, para efectos de una regulación urbanística podrán ser utilizados entre otros, siempre y cuando cumplan con el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) mínimo, que es el porcentaje de superficie del predio que puede ser ocupado por la edificación, y por las alturas de las mismas. El suelo urbano vacante, también deberá priorizarse, de ser el caso, para programas de reasentamientos de la población ubicada en zonas de riesgos, y para aquellos proyectos considerados prioritarios en los PUGS a fin de cumplir con el déficit de equipamientos y servicios. El uso estará determinado por las normas urbanas y de construcción de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, conforme su realidad territorial.

Artículo 57. Destino del uso del suelo urbano vacante: Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos podrán, previo cumplimiento de requisitos legales respecto a la propiedad o transferencia de dominio de los predios, aprovechar el suelo urbano vacante como parte del banco de suelos municipal o metropolitano, dentro de la planificación de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y de los Planes de Uso y Gestión de Suelo, o a su vez podrían utilizar para la transferencia de dichos predios en el proceso de conformación y funcionamiento del Banco de Suelo Nacional administrado por el ente rector de hábitat y vivienda.

Artículo 58. Incentivar la construcción de viviendas en suelo urbano vacante: Será potestad de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos la implementación de facilidades y la priorización de la construcción para incentivar los procesos de habilitación del suelo, a través de condiciones preferenciales que fortalecerán la regulación y el control sobre el suelo urbano vacante.

Artículo 59. Zonas de desarrollo prioritario: El suelo urbano vacante que forme parte del inventario de bienes de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos y del Gobierno Central, podrán priorizar el uso y gestión de suelo para viviendas de interés social, con énfasis en los grupos de atención prioritaria y la población que se encuentra en situación de pobreza y extrema pobreza conforme el Registro Social determinado por el ente rector en la materia, para promover la integración socio-urbana.

Artículo 60. Zonas de Riesgo: Una vez determinada la zona de riesgo, por el debido ente rector en materia e identificadas y priorizadas en los PDOT y PUGS, se debe precautelar la seguridad de la población ubicada en zonas de riesgo a través de la reubicación de la misma en el suelo urbano vacante determinado por el GAD municipal o metropolitano.

Artículo 61. Conservación del uso del suelo urbano vacante: Una vez cumplida la adquisición de suelo urbano vacante por parte de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos o el Gobierno Central, procurarán el mantenimiento y control de las áreas y la limpieza periódica en el interior de dichos predios identificados como suelo urbano vacante, para evitar que se acumule maleza o basura que afectará las condiciones del suelo.

Artículo 62. Determinar el suelo urbano subutilizado: Se considerará como suelos urbanos subutilizados aquellos predios que posean las siguientes características:

1. *Edificación en estado de deterioro o colapso:* Se considerará en deterioro o colapso, aquellos inmuebles que presentan vulnerabilidad estructural con daños

considerables en sus elementos estructurales, y que resulten peligrosos o supongan un gran riesgo para la salud y habitabilidad, en cumplimiento de los procesos técnicos y administrativos establecidos en la normativa nacional vigente; serán considerados como suelo urbano subutilizado.

2. *Construcciones provisionales:* En aquellos predios donde existen construcciones de vivienda popular, o que no hayan sido construidas conforme su planificación y planos aprobados, o que no han alcanzado en su totalidad el aprovechamiento urbanístico conforme los estándares urbanísticos definidos para el sector, así como aquellos predios con escasa infraestructura estructural; se considerarán como suelo urbano subutilizado y serán aprovechables para uso del suelo urbano. Estos predios serán considerados como suelo urbano subutilizado, luego que el Gobierno Autónomo Descentralizado municipales o metropolitanos determinen su inhabilitación en cumplimiento de los procesos técnicos y administrativos establecidos en la normativa nacional y local vigente.
3. *Zonas de parqueo vehicular:* Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos considerarán como suelo urbano subutilizado aquellos predios con las siguientes características:
 - a. Predios sin cubierta, destinados para estacionamientos de vehículos menores como motocicletas y bicicletas.
 - b. Predios sin cubierta, destinados para estacionamientos de vehículos medianos: automóviles, jeeps, camionetas.
 - c. Predios sin cubierta, destinados para estacionamientos de vehículos de transporte público y de carga liviana: buses, busetas y camiones rígidos de dos y tres ejes.
 - d. Predios sin cubierta, destinados para estacionamientos de vehículos de carga pesada destinados a combinaciones de camión, remolque o tracto camión con semirremolque o remolque.

TÍTULO III DE LA DELIMITACIÓN DEL CENTRO URBANO

CAPÍTULO I DEL CENTRO URBANO

SECCIÓN I PÁRAMETROS TÉCNICOS PARA LA DELIMITACIÓN DE CENTRO URBANO

Artículo 63. De las áreas para la delimitación del Centro Urbano. – Serán:

- a. Las áreas que se identifiquen con un grado de consolidación alto o medio, conforme el artículo 38 de la presente Resolución.
- b. Las áreas declaradas por parte de los GAD municipales y metropolitanos mediante ordenanza como Centro Histórico o como Patrimonio de la Humanidad.
- c. Las áreas cuya zona geográfica esté comprendida en el entorno del corazón o casco de un cantón, caracterizada por su estructura urbana y morfológica, mezcla de usos compatibles, evolución histórica de crecimiento urbano, continuidad espacial de su trazado, densidad poblacional y un área con extensión territorial y límites identificables; y que integren conceptos de valores económicos, sociales y políticos con la intención de rescatar, potenciar y desarrollar el aprovechamiento eficiente de los recursos de las ciudades en beneficio colectivo.
- d. Que su uso sea destinado a la protección de áreas históricas o arqueológicas, definidas de acuerdo al siguiente cuadro, y definidas por el ente rector de patrimonio:

Tabla 5. Cuadro de preservación patrimonial

Usos	Áreas
Áreas patrimoniales	Centros, núcleos, conjuntos históricos y comunas.
	Casas de hacienda, cementerios, plazas, esquinas, rincones, tramos, elementos naturales.
	Áreas de interés arqueológico.
	Caminos: aborígenes, preincaicos, incaicos, coloniales y republicanos.

Artículo 64. Consideraciones del Centro Urbano. - Los Centros Urbanos deberán como mínimo:

- a. Estar dotados con equipamientos, áreas verdes y espacios públicos.
- b. Permitir la dotación de andenes, ciclovías y bulevares peatonales de dimensiones acordes a las definidas en la norma ecuatoriana de la construcción e internacionales respecto a la accesibilidad universal, reduciendo las calzadas hasta su dimensión mínima adecuada.

- c. Incorporar la accesibilidad universal al espacio público, la accesibilidad urbana para la utilización de los servicios de la ciudad, la integración física y la promoción de interrelaciones y sinergias entre las centralidades urbana, barrial y sectorial.
- d. Propiciar el emplazamiento de proyectos de inversión y de carácter público, que puedan reforzar la vocación de las centralidades y su gestión urbana, sin generar procesos de gentrificación.
- e. Propiciar la redistribución de las actuales dimensiones de las infraestructuras verdes, con el fin de lograr un equilibrio paisajístico y ambiental de estos componentes.
- f. Establecer fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos.

CAPÍTULO II

CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN DEL CENTRO URBANO

Artículo 65. De la información de partida. – Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, para la delimitación de los centros urbanos en sus circunscripciones territoriales, deberán contar con la siguiente información de partida:

- a. Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.
- b. Plan de Uso y Gestión de Suelo. (En caso que la delimitación se realice posterior a su aprobación)
- c. Planes Complementarios, tales como los planes maestros sectoriales, los parciales y otros instrumentos de planeamiento urbanístico. (De ser el caso)
- d. Ordenanzas Municipales que incluya las áreas declaradas como Centro Histórico o como Patrimonio de la Humanidad. (De ser el caso)
- e. Cartografía base a diferentes escalas y formato (Escala 1:5000, 1:1000), que defina:
 1. El área con las edificaciones existentes en la cartografía georreferenciada, la red vial existente, el alcance (carga y disponibilidad) de los servicios básicos y equipamientos.
 2. Identificar los límites artificiales o naturales.
 3. Definir las tendencias de crecimiento del área consolidada (vías y superficies).

4. Definir los sectores vecinos al área consolidada.
5. Mapas históricos disponibles que contengan el trazado de límites territoriales; e informes técnicos geográficos;
Levantamientos topográficos o aerofotogramétricos a escalas mayores, siempre que el caso amerite.

Artículo 66. De la topografía. - Se debe tomar en cuenta la topografía compleja que se puede presentar en una determinada zona de la ciudad, y de ser necesario se debe realizar intervenciones en bordes y taludes para producir plataformas de accesibilidad universal hacia todas las actividades.

Artículo 67. Del análisis urbano. - Se determinarán criterios urbanos que van desde lo macro hasta lo micro tales como:

- a. **Ejes Urbanos:** Para realizar la delimitación de un centro urbano es necesario determinar los diferentes ejes urbanos:
 1. **Naturales.** - Se determina como ejes naturales las diferentes zonas de protección ecológicas, tales como: quebradas, ríos, corredores verdes, playas, humedales, cerros, lagos, y vertientes naturales.
 2. **Artificiales.** - Se determina como ejes artificiales a los desarrollados por la mano humana, tales como vías, avenidas, bulevares, además de ejes desarrollados a partir de líneas de circulación de medios de transporte (vías preferenciales).
- b. **Infraestructura urbana:** Deberá estar dotado de infraestructura urbana que den soporte físico al funcionamiento de las actividades humanas en los centros poblados y hacen posible el uso del suelo en condiciones adecuadas, no siempre la infraestructura está dentro de la centralidad, pero si influirá de manera directa.
- c. **Espacio Público:** El análisis se enfocará a los espacios públicos que permiten la estructuración y articulación dentro de los centros poblados, el desarrollo de actividades destinadas al desarrollo social, cultural y deportivo, así como la integración e interacción social, la recreación o descanso de las personas, la facilitación del tendido de redes de servicios de infraestructura y la regulación de los factores medioambientales.
- d. **Espacios públicos de interés histórico:** El análisis se enfocará a los espacios públicos de interés histórico que, debido a su diseño, composición verde y la

presencia de elementos simbólicos, arquitectónicos y artísticos, son titulares de un valor particular para la ciudad.

- e. **Equipamiento urbano:** Se analizará las edificaciones e instalaciones de carácter público que prestarán servicios a las personas en los centros poblados, donde se desarrollan actividades humanas complementarias de habitación y trabajo. En función de los servicios o actividades específicas a que correspondan, y el equipamiento existente.
- f. **Edificios de interés histórico:** Se analizará a los edificios de interés histórico aquellos que forman parte del proceso de conformación y desarrollo de los asentamientos humanos y que han adquirido tal significado social, características materiales y patrimoniales; que los hace representativos de su tiempo y de la creatividad humana.
- g. **Áreas de protección ecológica natural:** Se considerarán a las áreas de protección ecológica natural aquellas delimitadas por el ente rector en materia, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos podrán determinar áreas de protección ecológica urbana, conforme lo señalado en el artículo 18 numeral 3 de la LOOTUGS y el artículo 105 del Código Orgánico del Ambiente. Las áreas catalogadas como zonas de protección ecológica definidas por el ente rector en materia y además que incluyan: jardines, parques, quebradas y corredores verdes.

CAPÍTULO III

SISTEMAS DE CENTRALIDADES URBANAS PARA LOS CENTROS URBANOS

Artículo 68. Del sistema de centralidades urbanas. - En el análisis urbano de la ciudad, el GAD municipal o metropolitano podrá definir un sistema de centralidades urbanas que se adecúen a su realidad y generen equilibrio en la dotación de los equipamientos, servicios de soporte, sistemas de conectividad y la gestión del suelo que lo conforma.

Artículo 69. Objetivos del sistema de centralidades urbanas. - El objetivo de un sistema de centralidades es lograr la mejora funcional de los centros urbanos, a través de la generación de un sistema que equilibre la distribución de equipamientos y servicios. Los sistemas de centralidades se constituirán en:

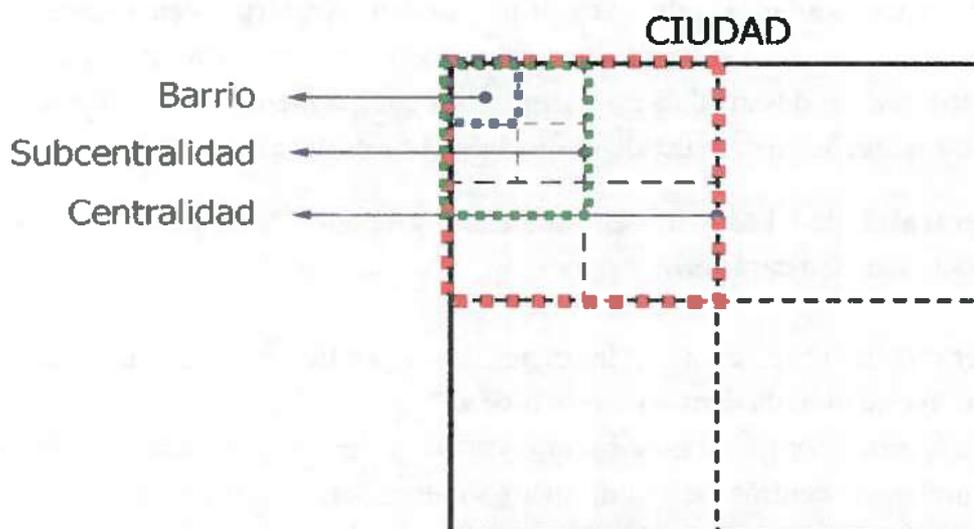
- a. Un sistema de centralidades que identifica las escalas de conformación de este sistema, mismo que estaría integrado por la centralidad tradicional que dispone de una gran variedad de equipamientos y servicios y, por subcentralidades y centralidades barriales en las que actualmente faltan equipamientos y servicios.
- b. Una red policéntrica de acciones materiales e inmateriales, entre distintos actores e instituciones, que permite vincular al ciudadano con diferentes escalas de actividades y servicios, y sirven de insumo para la determinación de los polígonos de intervención territorial.
- c. Una red de área para el enriquecimiento, fortalecimiento y consolidación equilibrada de los diferentes sectores de la ciudad.
- d. Espacios multifuncionales que pueden tener diferentes escalas, roles y funciones, por lo cual actúan de manera complementaria entre sí.
- e. Espacios que permitan controlar la expansión urbana de manera que se gestione la compacidad y que coadyuve a fortalecer la identidad local y permitan mantener sus roles y funciones, generando más equidad y eficiencia en la prestación de servicios.
- f. Espacios que permitan optimizar los sistemas de movilidad y mejorar su eficiencia y evitar largos desplazamientos de la población hacia los equipamientos urbanos en el territorio, así como a los espacios públicos y áreas verdes.
- g. Espacio que garanticen la conectividad de áreas verdes, mantener y mejorar su configuración, así como de lechos de ríos, quebradas y playas.
- h. Espacios que promuevan la articulación y la complementariedad de funciones de las centralidades de acuerdo a las dinámicas propias de su realidad territorial en relación al tipo/escala de ciudad y las actividades que en ellas se realiza, optimizando el espacio urbano y favoreciendo el acceso universal a las mismas, así como su interconexión con otras centralidades.
- i. Ámbitos de aplicación manejables y prácticos, constituyéndose en segmentos territoriales que cumplen una función y que pueden definirse como centralidades, subcentralidades, barrios urbanos, es decir los fragmentos funcionales debidamente diferenciados, propendiendo a que las políticas de mejoramiento de la calidad de vida puedan priorizarse y aplicarse de modo más preciso y con criterio equitativo.

Artículo 70. Niveles jerárquicos de las centralidades. - Dependiendo de la dinámica urbana, nivel de accesibilidad y grado de consolidación y representatividad, en función

del rol que cumplen, su localización, la cobertura de sus equipamientos y la variedad de los servicios que ofrece. Se podrán identificar dos tipos de centralidades; de primer orden o macro centralidades y de segundo orden o micro centralidades, de las cuales se derivan subtipos de centralidades (centralidad, subcentralidad, barrio), que al trabajar en conjunto generan un sistema de poli centralidades.

En la Figura 5, se presenta un esquema de un modelo teórico de una ciudad conformada por un sistema centralidades urbanas, en este caso de tres niveles jerárquicos: barrios que conforman sub centralidades, que conforman centralidades, que conforman ciudades.

Figura 5. Propuesta de Sistema de Centralidades Urbanas



Artículo 71. Centralidades de primer orden (macro centralidades). - Se determinará como centralidad de primer orden aquellos asentamientos de mayor concentración poblacional, y puede estar conformada por centralidades jerárquicamente menores, que presentan las densidades y los niveles de autocontención más altos como:

1. **Centralidad:** La Centralidad es el eje simbólico de poder de la ciudad y serán los lugares consolidados que atraen población de toda la ciudadanía agrupando empleo, equipamientos y sitios de utilidad general. Se caracterizará por:
 - a. Contar con un buen sistema de transporte público, pensado para la población de la zona y a su vez para la población flotante del lugar.
 - b. Toda calle que forme parte de esta centralidad deberá tener una sección vial adecuada, teniendo en cuenta que las vías locales deben tener la dimensión mínima, permitiendo dos carriles (1 por sentido) y las vías peatonales deberán tener un ancho libre de obstáculos como se encuentran establecidos en los

instrumentos normativos generados por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos.

- c. Identificarse en su área los siguientes equipamientos: aeropuertos, alcaldías, estadios, museos, parques metropolitanos, sedes principales, entidades públicas, universidades, sedes financieras, entre otros. También se podrá contar con los siguientes equipamientos: administraciones zonales, bibliotecas, centros multideportivos, centros comerciales, centros educativos o formación intermedia, centros financieros y empresariales, teatros y, terminales de transferencia.

Artículo 72. Centralidades de segundo orden (micro centralidades): Se determinará este tipo de centralidades como foco de desarrollo a nivel barrial y sectorial, estos podrán desarrollarse a partir de un equipamiento mediano o la suma de equipamientos pequeños dependiendo el nivel de la centralidad.

1. **Subcentralidad:** Las subcentralidades albergan servicios y comercios especializados. Se caracterizan por:
 - a. Tener una fuerte relación con las centralidades en donde se localizan servicios de una mayor demanda dentro de este orden.
 - b. Deberán estar compuestas por uno o varios de los equipamientos como: centros comunitarios, centros de salud, centros culturales, centro de equidad y justicia, centros deportivos, centros feriales, escuelas, talleres, estaciones de integración multimodal, guarderías, lugares de recreación, puntos de recaudo.
2. **Barrio:** Los nodos barriales están localizados en zonas residenciales donde se concentran equipamientos y comercio que atienden las necesidades cotidianas de los residentes. Se caracterizan por:
 - a. Tener una fuerte relación con las subcentralidades en donde se localizan servicios de una demanda local y puede funcionar de modo independiente pues posee un alto grado de identidad y sentido de pertinencia.
 - b. Se generan a partir de cualquiera de los equipamientos que se nombran a continuación: centros barriales, centros de capacitación, comercio (peluquerías, panaderías, farmacias, floristerías, heladerías), entidades bancarias, salas de cultura, salas para cuidado de bebés.

Artículo 73. Centralidad de carácter histórico: Se considera como centralidad de carácter histórico gracias a las condiciones morfológicas que se tiene (secciones viales,

trazado urbano, alturas, estilos arquitectónicos) y que deben ser preservadas. El GAD municipal y metropolitano articulará acciones con el ente rector en materia de patrimonio para reglamentar y definir su gestión.

CAPÍTULO IV GESTIÓN DEL SISTEMA DE CENTRALIDADES

Artículo 74. Estrategias para la distribución de la población dentro del territorio: Para una adecuada distribución de la población dentro de los centros urbanos, se deberá considerar lo siguiente:

- a. Las densidades deben ser mayores en áreas preferiblemente accesibles y dotadas de servicios e ir disminuyendo progresivamente hacia los bordes urbanos, teniendo en cuenta que un territorio no se encuentra conformado de forma homogénea.
- b. Intervenir en zonas que se encuentren en proceso de deterioro y que presenten un alto potencial para abarcar una alta densidad poblacional.
- c. Hacer uso de los aprovechamientos máximos definidos dentro de los procesos de construcción dependiendo de su capacidad de soporte.
- d. Encaminar la tendencia de crecimiento poblacional a espacios que pueden ser re densificados.
- e. En zonas de amenaza o de riesgo se debe restringir, limitar o mantener densidades de baja ocupación, o el cambio de uso de suelo destinado a vivienda, según determinen los estudios respectivos y la normativa local vigente.

CAPÍTULO V PROYECTOS DE INTERVENCIÓN EN LOS CENTROS URBANOS

Artículo 75. Intervención en un centro urbano. - Cada centro urbano identificado como tal dentro del sistema de centralidades, podrá ser objeto de la formulación de proyectos integrales, que aborden sus particularidades y problemáticas y determinen el fortalecimiento del manejo de la centralidad en relación a los criterios generales del Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial; y el Plan de Uso y Gestión de Suelo. El desarrollo de los centros urbanos se encuentra encaminado hacia el fortalecimiento y consolidación con enfoque prioritario en espacios públicos de calidad, El equipamiento, de no existir, considerar proyectos ancla que atraigan el emplazamiento de nuevos equipamientos y servicios en la centralidad planteada, y aquellos que forman parte de estos espacios deberá ser de carácter público, cívico, cultural e institucional, y a su vez contar con edificaciones destinadas a usos comerciales, de servicios y sedes de gobierno.

Artículo 76. De los aspectos demográficos y económicos. – Para el emplazamiento de proyectos de inversión y carácter público en los Centros Urbanos, se debe considerar la información obtenida de los estudios desarrollados por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos sobre grupos de personas, tales como: edad, sexo, lugar de residencia, actividad ocupacional, situación socioeconómica familiar o la generación de ingresos internos como ventas locales, comercio, infraestructura y externos como la industria; que permitan definir y planificar la promoción del desarrollo e inversiones privadas y públicas.

Artículo 77. - Micro planificación para el fortalecimiento de los centros urbanos. - Una vez identificados los centros urbanos existentes, conforme las determinaciones del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y su Plan de Uso y Gestión del Suelo, se debe:

1. A través de una micro planificación como un proceso metodológico viabilizar una planificación territorial integral, por medio de un análisis espacial con variables que permiten priorizar la cobertura de servicios y equidad a todos los sectores, según las particularidades del territorio.
2. Propiciar el fortalecimiento de las centralidades tiene como objetivo dotar a las centralidades con equipamientos de calidad, los que deben estar conectados por medio de sistemas de transporte eficaces, teniendo en cuenta el fácil acceso, incentivando a la permanencia y el esparcimiento.
3. En caso de existir espacios públicos en mal estado o la ausencia de los mismos, se generará espacios públicos de calidad que complementen los centros urbanos que abarquen edificios públicos con el fin de que estos espacios sirvan de articulación. Estos espacios dentro de los centros urbanos deben contar con mobiliario urbano de calidad.
4. La ubicación de edificios públicos de los GAD municipales y metropolitanos que sirvan de servicio e interacción entre la sociedad se dará con antelación en las centralidades dependiendo de su categoría, con el objetivo de descentralizar las actividades de un solo centro.
5. Los jardines, andenes y en general zonas verdes deberán ser incluidas en proyectos de fortalecimiento de los centros urbanos. De ser necesario, se podrá readecuar las dimensiones de áreas ya existentes siempre y cuando se acondicione el terreno para tal fin.
 - a. Priorizar el financiamiento y ejecución de obra pública, que permita actuar donde existan mayores necesidades y /o potencialidades.

- b. Priorizar la ejecución de circuitos viales que ayuden a conectar las centralidades con el fin de reducir grandes desplazamientos ciudadanos para el desarrollo de actividades y el acceso a servicios.
- c. Manejar un programa de micro planificación que permita que el sistema de centralidades cuente con un presupuesto de inversión pública que conduzca a la aplicación de instrumentos de gestión de suelo.
- d. Promover el desarrollo de centralidades a través de planes urbanísticos complementarios que permitan identificar en detalle las características y necesidades de cada una de ellas.
- e. Desarrollar un sistema de monitoreo del proceso de fortalecimiento del sistema de centralidades que genere información para la evaluación de resultados y toma de decisiones.
- f. Priorizar programas o proyectos de prevención y mitigación de riesgos, según corresponda.

Artículo 78. Reglas de las centralidades. - Para su conservación y desarrollo, el sistema de centralidades contemplará las siguientes reglas:

- a. El sistema de centralidades se encuentra detallado en función de sus características particulares determinadas por el Plan de Uso y Gestión de Suelo.
- b. El sistema de centralidades estará articulado con el sistema de conectividad vial para desarrollar actividades sinérgicas y complementarias entre las mismas centralidades.
- c. Cada centralidad desarrollará un modelo de desarrollo territorial de actividades y servicios endógeno y exógeno para reducir desplazamientos, buscar más equidad y eficiencia en la prestación de servicios, optimizar los recursos públicos y privados invertidos en el desarrollo económico, y controlar la expansión urbana en áreas protegidas.
- d. Cada centralidad analizará la capacidad de carga de actividades, usos, equipamientos y servicios, con el fin de buscar equidad territorial en las nuevas implantaciones de proyectos urbanos.
- e. Deben garantizar la continuidad de franjas y áreas verdes y promover su conectividad.

CAPÍTULO VI

DE LOS INFORMES PREVIOS OBLIGATORIOS Y VINCULANTES PARA DELIMITAR EL CENTRO URBANO

Artículo 79. Promoción de espacios de participación. - El GAD municipal o metropolitano en el proceso de la definición del polígono territorial que delimitará a los Centros Urbanos, promoverá espacios de coordinación con los entes rectores de agua, ambiente, agricultura y ganadería, riesgos, recursos naturales renovables y no renovables, economía y finanzas, patrimonio cultural. Además, promoverá la realización de diálogos periódicos de deliberación con entidades públicas o privadas, participación de organizaciones sociales y ciudadanía especializada en razón de la materia.

La convocatoria que se realice en torno al proceso participativo, serán definidas por los GAD municipales y metropolitanos, quienes al final de las mismas, suscribirán las Actas respectivas; y cuyas conclusiones y recomendaciones, serán incorporadas para el análisis y definición del Informe Técnico Geográfico Preliminar.

Artículo 80. Del Informe Técnico Geográfico Preliminar.- Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, para remitir la solicitud a los entes rectores nacionales para la emisión de sus respectivos informes obligatorios y vinculantes; deberán elaborar un Informe Técnico Geográfico Preliminar, que fundamente la definición de un polígono territorial preliminar para la delimitación de los Centros Urbanos.

Los GAD municipales y metropolitanos, una vez que dispongan de la información previa y los criterios técnicos establecidos en la presente Resolución, emitirán su respectivo Informe Técnico que deberán tener al menos la estructura que se detalla a continuación:

- a. Antecedentes
- b. Diagnósis en materia de agua, ambiente, agricultura y ganadería, riesgos, recursos naturales renovables y no renovables, economía y finanzas, y; patrimonio cultural (Conclusiones y recomendaciones del proceso participativo)
- c. Fundamento de Derecho
- d. Fundamento Técnico
- e. Modelo Territorial Preliminar (Definición del polígono territorial preliminar para la delimitación de los Centros Urbanos)
- f. Conclusiones y recomendaciones.

Este informe técnico, deberá incorporar en su parte final un recuadro que recoja el nombre, cargo, firma y rúbrica de quien: lo elaboró, revisó y aprobó.

Artículo 81. De los informes previos obligatorios y vinculantes. - Los entes rectores nacionales para emitir informes previos obligatorios y vinculantes para la delimitación final de su centro urbanos podrán considerar las especificaciones referenciales contenidas en el “*Anexo 5.- De los informes obligatorios y vinculantes de las autoridades nacionales para la delimitación del centro urbano*” de la presente Resolución. Estos informes razonando la delimitación territorial, serán puestos en consideración de los consejos municipales por parte de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, para su aprobación.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. – Desde la aprobación de la presente Resolución por parte del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, las disposiciones contenidas en la misma, serán de cumplimiento obligatorio por parte los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos en las actualizaciones de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y sus Planes de Uso y Gestión del Suelo; para posterior aprobación de los Consejos Municipales o Metropolitanos de la jurisdicción que corresponda.

SEGUNDA. -Aquellos centros urbanos declarados por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos mediante la correspondiente ordenanza de forma previa a la vigencia de la presente Resolución, mantendrán su consideración como tales; no obstante, en caso de reformatoria de la ordenanza se deberá considerar de forma obligatoria el contenido de la presente Resolución.

TERCERA.- Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, que determinen suelo urbano vacante en su jurisdicción cantonal, a través del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y su Plan de Uso y Gestión del Suelo, deberán considerar lo dispuesto en el artículos 507 respecto del “*Impuesto a los inmuebles no edificados*” y artículo 508, referido al “*Impuesto a inmuebles no edificados en zonas de promoción inmediata*” del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

CUARTA.- Para aquellos predios determinados como suelo urbano subutilizado o suelo urbano vacante por parte de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, que se justifique su desaprovechamiento, inutilización, o

incumplimiento de los plazos definidos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, deberán ser utilizados conforme lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y su Plan de Uso y Gestión de Suelo, en observancia de la normativa nacional y local vigente.

QUINTA. – Se exhorta a los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos que, para la declaratoria de delimitación de sus centros urbanos, se consideren los lineamientos descritos en la presente Resolución, como complemento en el desarrollo de los instrumentos de planificación urbanística tales como Planes Urbanísticos Complementarios, los cuales tendrán plena concordancia y coherencia con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

SEXTA. - Se exhorta a los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, conforme su realidad territorial a la definición de un Sistema de Centralidades Urbanas que viabilice una gradación entre el límite urbano consolidado y no consolidado, propendiendo a la aplicación de políticas públicas equitativas y a asegurar, mejorar o incrementar los niveles de calidad de vida hasta límites mínimos aceptables.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA. - La presente Resolución entrará en vigencia a partir de la aprobación del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

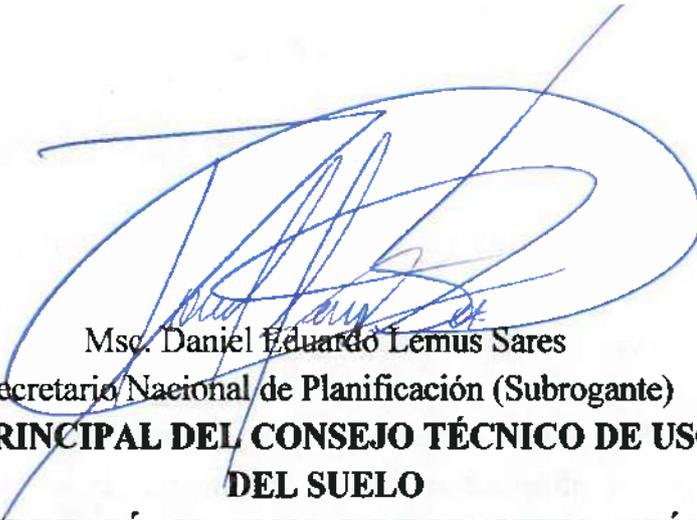
Dado en la ciudad de Quito Distrito Metropolitano, a los 08 días del mes de marzo de 2022.



Lic. Darío Vicente Herrera Falconez

Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda

**PRESIDENTE DEL CONSEJO TÉCNICO DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO
MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA**



Msc. Daniel Eduardo Lemus Sares

Secretario Nacional de Planificación (Subrogante)

**INTEGRANTE PRINCIPAL DEL CONSEJO TÉCNICO DE USO Y GESTIÓN
DEL SUELO**

SECRETARÍA NACIONAL DE PLANIFICACIÓN



Ing. Danilo Patricio Ortiz Ortiz

Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mocha

**DELEGADO PERMANENTE ALTERNO DEL CONSEJO TÉCNICO DE USO Y
GESTIÓN DEL SUELO**

**REPRESENTANTE DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS
DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES O METROPOLITANOS**

ANEXO 1.-**CÁLCULO DEL TAMAÑO DE LA CIUDAD Y DENSIDADES**

2.1. MÉTODO DE CÁLCULO DEL TAMAÑO DE LA CIUDAD. - El presente es un anexo informativo, que puede ser considerado por los GAD municipales o metropolitanos para el cálculo del tamaño de sus ciudades:

1. Determinar los puntos referenciales del límite urbano en la cartografía, considerando la información obtenida en función de la Ordenanza municipal o metropolitana. (cálculo 1)
2. Verificar las coordenadas de cada uno de los hitos del límite urbano establecidos en la Ordenanza municipal o metropolitana. (cálculo 2)
3. Determinar dentro del límite urbano las zonas no construidas y dejara establecidos los hitos de delimitación. (cálculo 3)
4. Determinar fuera del límite urbano establecido por la Ordenanza, las edificaciones, manzanas o urbanizaciones que se encuentran cercanos al mencionado límite urbano y marcar los hitos geo referenciados, para ver la posibilidad de anexar como parte del nuevo límite urbano a establecer. (cálculo 4)
5. Todos los procedimientos del 1 al 4 hacerlo mediante la utilización de un GPS, (Global Positioning System).
6. Con esta información en gabinete, proceder a calcular el tamaño de la ciudad de acuerdo al límite urbano establecido por Ordenanza, realizando las siguientes actividades previas:
 - a. Determinar el área de lotes públicos y privados no construidos (vacantes) (cálculo 1).
 - b. Área de lotes de los Equipamientos urbanos por tipología (cálculo 2).
 - c. Área de la trama verde existente de la ciudad (cálculo 3).
 - d. Área de vías existentes (cálculo 4).
 - e. Área total de la zona urbana. (Sumatoria de los cálculos 1, 2, 3 y 4)
 - f. Cálculo de la Densidad bruta.
 - g. Cálculo de la densidad Neta.
 - h. Primero con la población actual.
 - i. Segundo con la población futura proyectada al horizonte del Plan.
7. Luego, anexar las zonas construidas que están fuera del límite urbano legal ya con las coordenadas establecidas y volver a realizar el procedimiento, para dejar establecido el nuevo límite urbano.
8. Elaboración de la ordenanza del Límite Urbano.

4. Levantamiento de la siguiente información determinando zonas homogéneas:

- a. Usos del suelo: Localización de las actividades.
- b. Ocupación del Suelo: Formas de Ocupación del suelo
- c. Tamaño generalizado del lote mínimo de la zona de estudio.
- d. Altura de edificación.
- e. Infraestructuras existentes.
- f. Servicios básicos existentes.
- g. Equipamientos: Según tipología y área de terreno ocupado.
- h. Área Verde existente.
- i. Vías.
- j. Zonas de riesgo.
- k. Pasar la información que le corresponda a cada Zona Homogénea urbana, de los lotes baldíos identificados cuando se definió el nuevo límite urbano.

NOTAS. - Este procedimiento se debe hacer hasta ajustar cada una de las zonas urbanas con el criterio de zona homogénea, considerando las tendencias positivas.

Las avenidas pueden estar dentro de una zona homogénea con vías secundarias; y, luego estas se las considerará para determinar únicamente un código diferente de uso y ocupación dentro de la zona; caso contrario se planteará planes parciales si tuvieran cierta especificidad.

Este procedimiento permitirá tener varias ZONAS HOMOGÉNEAS DE DIAGNÓSTICO, a las que hay que diferenciar con la determinación de un código; y, estas zonas en la propuesta se transforman en los POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL, PIT.

5. Una vez realizado este procedimiento, se debe realizar los siguientes cálculos por cada ZONA HOMOGÉNEA DE DIAGNÓSTICO:

- a. Área Bruta
- b. Área de Manzanas
- c. Área de Vías
- d. Área de equipamiento
- e. Área neta
- f. lote mínimo asumido
- g. Densidad Neta
- h. Densidad Bruta
- i. Índice de Vivienda

- j. Promedio familiar**
- k. Población Futura**
- l. Área total de Vivienda**
- m. Altura de edificación**
- n. Lote mínimo**
- o. Número de Lotes**

ANEXO 2.-

EJEMPLO REFERENCIAL DEL PROCESO METODOLÓGICO PARA LA DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO

A continuación, se cita un **ejemplo referencial del Proceso Metodológico para la delimitación del suelo urbano**: *“Se lo debe hacer a través del análisis de percepción remota y fotointerpretación automatizada de imágenes satelitales de alta resolución. Imagen calibrada, limpia (sin sombras ni nubes), multispectral del año más reciente) a partir de Landsat. La huella urbana es el área construida de una ciudad, que incluye:*

- *Zonas edificadas de distinto uso (residencial, comercial o industrial) Vías*
- *Espacios abiertos: espacio público y predios vacantes al interior de la ciudad.*

La huella urbana deja por fuera los cuerpos de agua.”

Se mide de la siguiente manera:

Ilustración 1: Huella Urbana

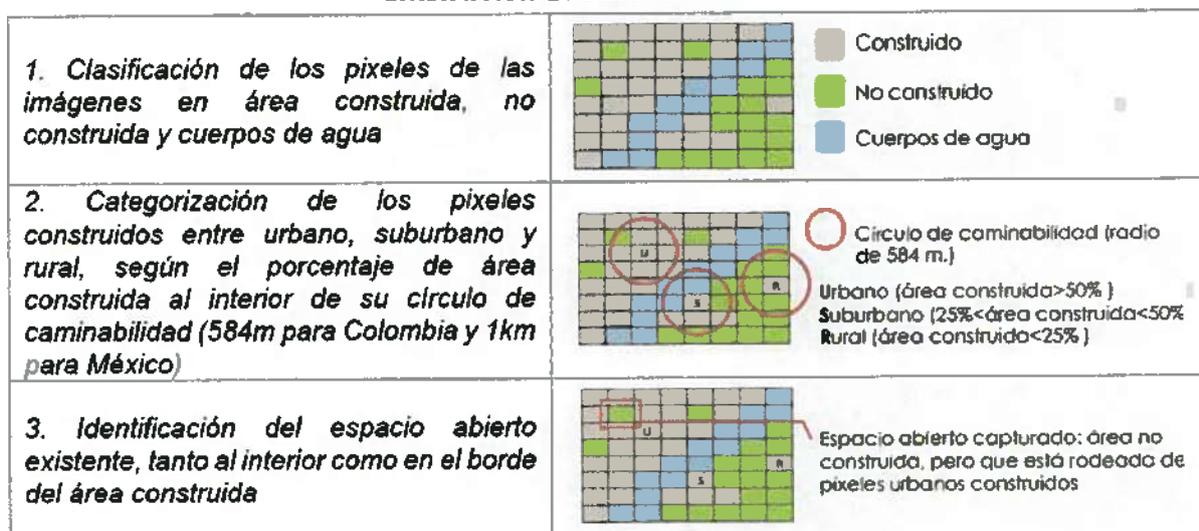


Ilustración 2: Huella Urbana Bogotá, Colombia

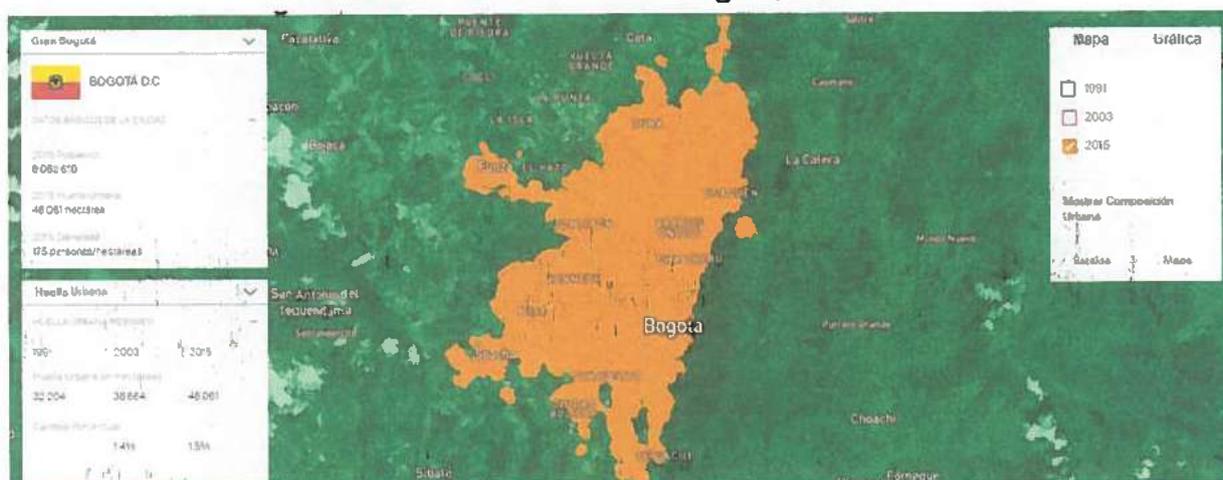


Ilustración 3: Huella Urbana, Ciudad de México



Fuente del Ejemplo: *Estudio Proyecto: DEK MEX-ECU// Atlas de Expansión Urbana de la Universidad de Nueva York (UNY) <http://atlasofurbanexpansion.org/>. Se toman como referencias las aplicaciones de la metodología de la UNY en los casos del Índice de Prosperidad Urbana para México <https://omuhabitat.org.mx/index.php/indice-de-las-ciudades-prosperas-cpi-mexico-2018> y el Atlas de Expansión Urbana para Colombia <http://www.atlasexpansionurbanacolombia.org/>*

ANEXO 3.-**MAPA DE RIESGOS DE ZARUMA**

A continuación, se presente un referencial para ser considerado por los GAD municipales o metropolitanos:

3. EJEMPLO REFERENCIAL.- En el año 2020, el SNGRE determinó el riesgo en el casco urbano de Zaruma, considerando como unidad de análisis la distribución territorial por sectores censales determinados por el INEC; y, utilizando el enfoque de evaluación de indicadores (indicator-based aproches) los cuales fueron seleccionados de la información disponible en varios estudios realizados en el casco urbano, con el objetivo de determinar un índice de riesgo para cada sector censal y definir los componentes del riesgo como son la amenaza, exposición y vulnerabilidad (Dalezios, 2017).

En tal virtud el mapa de riesgo comprende la determinación de las condiciones de vulnerabilidad física, social y ambiental de mayor representatividad en función de una amenaza específica (desplazamiento del terreno) para este caso; teniendo en cuenta la identificación de los elementos expuestos, con lo cual se realiza la evaluación de aquellas variables que pueden combinarse o sumarse para mostrar una síntesis más aproximada de la situación crítica en cada sector censal.

Se procedió con la aplicación del algebra de mapas, multiplicando las variables de la amenaza por la exposición y por la vulnerabilidad, para obtener como resultado el riesgo para cada sector censal en el área de estudio de acuerdo con la siguiente expresión:

$$R = \text{Amenaza} \times \text{Vulnerabilidad} \times \text{Elementos expuestos}$$

3.1. Identificación de la Amenaza. - Se consideró como amenaza a los movimientos en masa que puedan producirse a partir de movimientos verticales u horizontales del terreno; además de considerar el tipo de suelo y calidad del macizo rocoso que, para el caso particular del casco urbano, la ciudad de Zaruma se asienta en terrenos de diferentes litologías considerando la profundidad, desde suelos muy meteorizados hasta las rocas andesíticas de buena calidad.

Los movimientos en masa son fenómenos que se dan principalmente por la acción de la gravedad sobre el terreno y son caracterizados a partir de sus factores desencadenantes y condicionantes (Tablas 1 y 2), como se describen a continuación:

3.2. Factores desencadenantes:**Tabla 1.- Factores desencadenantes ante eventos de subsidencia**

Factores	Influencia	Efecto
Precipitaciones y cambio en las condiciones hidrológicas.	<ul style="list-style-type: none"> • Variación de las presiones intersticiales. • Se genera mayor carga o aumento de peso del terreno. • Disminución de parámetros resistentes del suelo (cohesión, ángulo de fricción). • Saturación de suelos. • Erosión del terreno. 	<ul style="list-style-type: none"> • Aumento progresivo del cono de 8 a 25 metros por temporada invernal. • Precipitación media mensual es de 300 mm, considerando un período de 30 años (Anuarios INAMHI, 1982-2011) • Falta de sistema de alcantarillado, sistemas de agua potable con fugas.
Cargas estáticas	<ul style="list-style-type: none"> • Peso adicional. • Cambio del estado tensional. • Deformación del terreno 	<ul style="list-style-type: none"> • Peso de la infraestructura física en general, edificaciones, vías, etc.
Cargas Dinámicas	<ul style="list-style-type: none"> • Aceleración sísmica. • Disminución de la resistencia al corte. • Cambio de estado tensional del macizo rocoso. 	<ul style="list-style-type: none"> • Vibraciones por las detonaciones de explosivos realizadas por presuntas actividades de minera ilegal, debajo del casco urbano de la ciudad de Zaruma.
Excavaciones mineras	<ul style="list-style-type: none"> • Deformación del terreno. • Labores mineras realizadas en suelos de mala calidad con entibado de madera. • Excavaciones en roca de resistencia baja. • Excavaciones antitécnicas. 	<ul style="list-style-type: none"> • Labores mineras realizadas en niveles superiores a la cota: +/-1153m.s.n.m. • Franja del macizo rocoso con pilares entre 40-60 metros. • No se aplica ningún sistema de sostenimientos (entibado, cerchas, pernos de anclaje), para evitar inestabilidades de la excavación.

Tabla 2- Factores condicionantes ante eventos de subsidencia

Factores	Influencia	Efecto
Carga Litoestática	<ul style="list-style-type: none"> • Distribución del peso del terreno 	<ul style="list-style-type: none"> • Carga vertical variable entre 900 – 1300 KPa
Litología	<ul style="list-style-type: none"> • Densidad de las rocas y suelos. • Resistencia al corte, • Comportamiento hidrogeológico. 	<ul style="list-style-type: none"> • Peso específico: 0,027 MN/m³ en promedio de la litología presente. • La resistencia a la compresión simple muy variable. Saprolito hasta los 20 metros de profundidad, se comporta como suelo firme a suelo rígido. • Cambios litológicos (zonas de debilidad)
Estructuras Geológicas	<ul style="list-style-type: none"> • Resistencia esfuerzo cortante, • Deformación. • Comportamiento de las discontinuidades. • Zonas de debilidad. 	<ul style="list-style-type: none"> • Se determinaron la existencia de tres familias de diaclasas y una aleatoria (D1: 81/51, D2: 244/47, D3: 134/82, D4: 178/70), • Las estructuras geológicas más representativas. Fallas y Cizalla con un rumbo y buzamiento de N58°/58E y, las vetas una orientación N60°/705E. • Las galerías subterráneas están construidas en dirección desfavorable con respecto a la posición de las estructuras de las fallas y vetas. • Las discontinuidades forman cuñas en el techo de galerías.
Propiedades geomecánicas de los materiales	<ul style="list-style-type: none"> • Comportamiento hidrogeológico, generación de presiones intersticial 	<ul style="list-style-type: none"> • El Nivel freático medido en piezómetros se ubica entre 18 a 20 metros.
Meteorización	<ul style="list-style-type: none"> • Cambios físicos y químicos, generación de zonas de debilidad. 	<ul style="list-style-type: none"> • Entre, 0-10 m: roca completamente meteorizada saprolito. • Entre 10-25 m roca completamente a altamente meteorizada. Mayor a 25 m moderadamente meteorizada a fresca.

Un factor a considerar es la actividad antrópica, misma que en conjunto con diferentes factores naturales pueden desencadenar inestabilidades y hundimientos en la superficie afectando la infraestructura de las viviendas, calles, edificaciones del estado y patrimoniales. No obstante, los parámetros anteriormente descritos no están representados cartográficamente para toda el área de estudio, por lo que, para poder realizar la caracterización de la amenaza por desplazamientos del terreno se utilizó técnicas de Interferometría Radar de tipo PSI y SBAS.

El SAR es una técnica de procesado de imagen que permite, a partir de 2 pares interferométricos del sensor SAR, generar el Modelo Digital de Elevaciones (MDE). La interferometría SAR consiste en medir las diferencias de fase entre el satélite y la tierra en dos pasos del satélite por la misma zona de la superficie terrestre. Estas diferencias de fases entre el satélite y la tierra están en función de la distancia obtenida y las mismas pueden ser debido a un desplazamiento de la zona observada entre las dos adquisiciones de datos, lo cual pudiera definir una causa por algún fenómeno natural o antrópico, como por ejemplo un terremoto o una subsidencia del terreno debido a la construcción de galerías subterráneas. De esta forma, *"la interferometría SAR (InSAR) es una técnica que permite la detección de movimientos y deformaciones de la superficie terrestre"* (Martínez, 2005).

Esta técnica de Interferometría SAR es usada para medir la variación del movimiento de masa durante un periodo de tiempo mayor a un año, ya que estos movimientos no son perceptibles a la sensibilidad visual humana, por lo que es usado para monitorear zonas específicas donde se evidencie algún fenómeno natural o antrópico de hundimiento o subsidencia de la superficie terrestre teniendo como resultado velocidades de hundimiento o subsidencia de la superficie terrestre expresadas en mm/año.

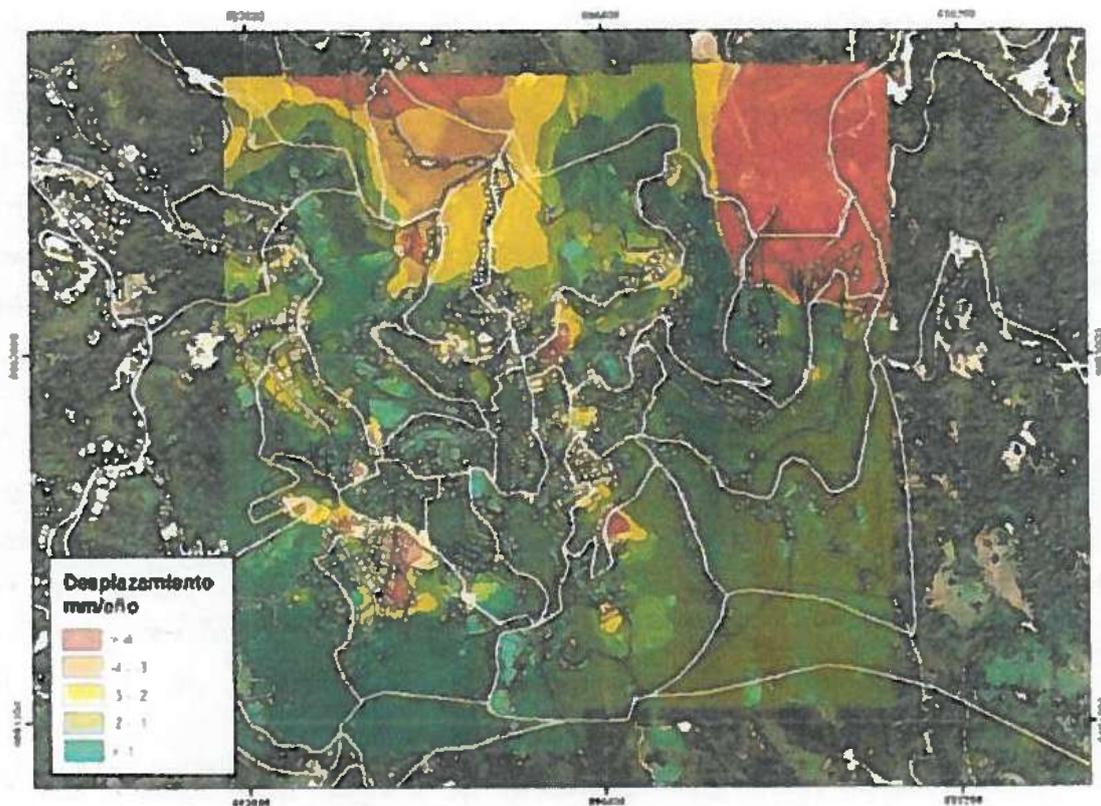
Para la representación gráfica de la amenaza se utilizó los resultados obtenidos en el "Estudio de Interferometría Radar con la técnica avanzada PSI y SBAS dentro del Área de Excepción Portovelo- Zaruma", el mapa resultante fue clasificado en 5 niveles que corresponden a zonas con desplazamientos positivos mayores a 0 mm/año, seguido por desplazamientos entre 0 y -1 mm/año, luego entre -1 a -2 mm/año, -3 a -4 mm/año y mayores a -4 mm/año. Estos valores fueron posteriormente estandarizados para realizar el producto cartográfico con los mapas de vulnerabilidad y exposición.

El análisis de los resultados de la amenaza por desplazamiento del terreno en la ciudad de Zaruma determina que en el sector noreste conocido como el sector de la calle

Pichincha presenta desplazamientos mayores a -4 mm/año, al igual que el sector de la calle Gil Gilbert.

En el casco urbano de la ciudad de Zaruma, se tiene unos sectores con categorías con desplazamientos entre -3 y -4 mm/año que, para tener una referencia específica, sería lo concerniente al sector de la Escuela La Inmaculada y el sector del Coliseo, así también esta categoría la tenemos en el sector de la bocamina del sexmo hacia el norte, así como también, en el sector de la Calle Gonzalo Pizarra.(Figura1) .

Figura 1. Mapa de amenaza por desplazamiento del terreno en la ciudad de Zaruma



3.3. Indicadores de Vulnerabilidad

Para la determinación de la vulnerabilidad (V) del área de estudio se debe considerar los factores internos de la comunidad, puesto que estos comprenden las características de la sociedad que la hacen susceptibles de sufrir un daño o pérdida grave en caso de que ocurra o se concrete una amenaza. En este caso la vulnerabilidad es expresada mediante la resta algebraica entre la susceptibilidad (S) y la resiliencia (R) del sistema.

$$Vulnerabilidad = Susceptibilidad - Resiliencia$$

El análisis de vulnerabilidad se realizó a partir de la evaluación de una serie de indicadores que permiten tener una comprensión pragmática de la susceptibilidad y resiliencia de los elementos expuestos en las dimensiones demográficas, educación, pobreza, salud, infraestructura y medio ambiente (Tablas 3 y 4).

Tabla 3.- Variables para la determinación de la Susceptibilidad

Susceptibilidad	
Educación	Tasa de analfabetismo
	Porcentaje de Inasistencia escolar
Pobreza	Porcentaje déficit de abastecimiento de aguas
	Porcentaje déficit de Energía Eléctrica
Salud	Niños menores a 5 años
	Índice de envejecimiento
	Porcentaje de población discapacitada
Demografía	Porcentaje de mujeres jefes de hogar
	Porcentajes de hogar con hacinamiento
	Edad de dependencia
Infraestructura	Porcentaje viviendas deficitarios por tipo
	Porcentaje de vivienda en mal estado del techo
	Porcentaje de vivienda en mal estado del piso
	Porcentaje de vivienda en mal estado de la pared
	Porcentaje de vías no pavimentadas
Medio Ambiente	Porcentaje de ecosistemas intervenidos
	Porcentaje de déficit de eliminación de aguas
	Porcentaje de déficit de eliminación de basura
	Labores mineras en zonas urbanas

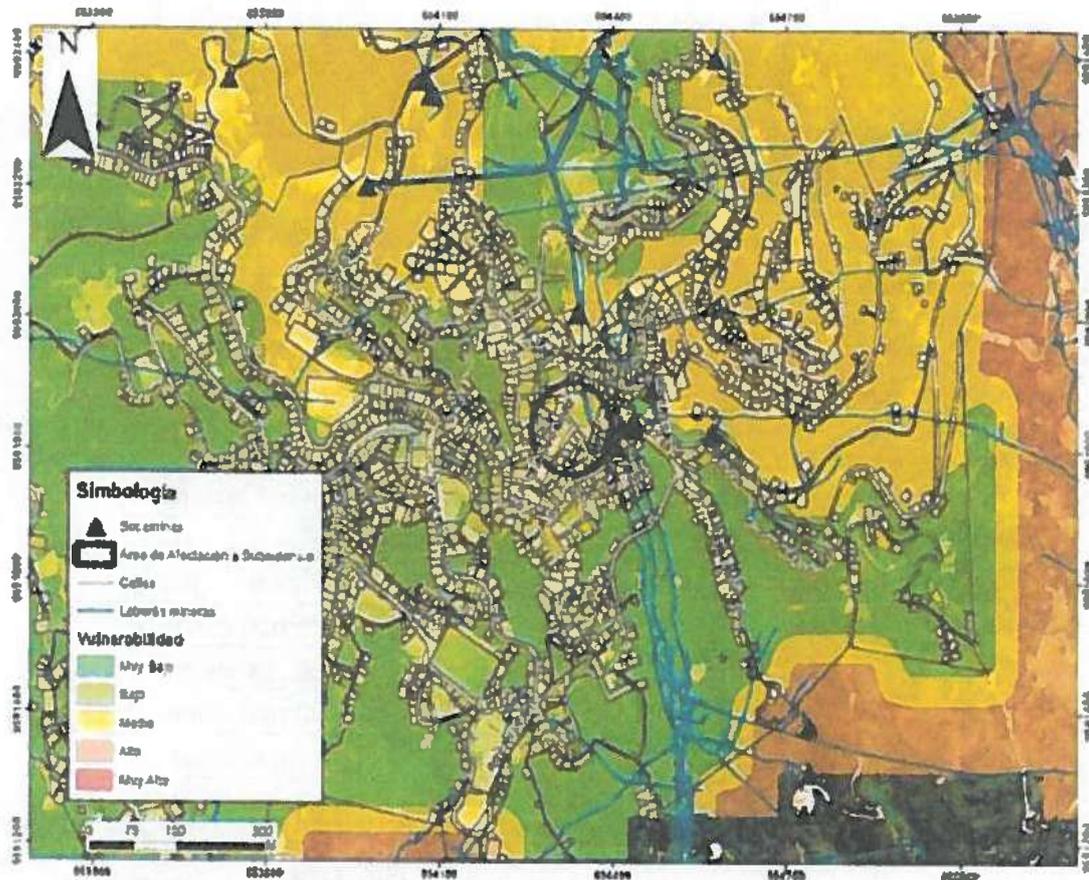
Tabla 4.- Variables para la determinación de la Resiliencia

Resiliencia	
Conocimiento y percepción del riesgo	Capacidad institucional
	Capacidad de albergues por parroquia
Demografía, economía y salud	Porcentaje de afiliación al Seguro Social
	Escolaridad promedio
	Infraestructura pública de salud
Responsabilidad ambiental	Porcentaje de cobertura de bosque
	Porcentaje de áreas y parques protegidos

Finalmente, el resultado obtenido en el mapa de vulnerabilidad (Figura 2), presenta la distribución espacial de la vulnerabilidad donde se aprecia que en general las zonas céntricas de la ciudad poseen una alta capacidad de resiliencia por lo que la vulnerabilidad es generalmente baja, mientras que hacia las zonas periurbanas al norte de la ciudad la vulnerabilidad es media. Las zonas con mayor vulnerabilidad debido a la

deficiencia de servicios básicos, salud y degradación ambiental corresponden a las zonas más alejadas del centro y sectores rurales.

Figura 2. Mapa de vulnerabilidad ante subsidencia en la ciudad de Zaruma



3.4. Indicadores de Exposición

La evaluación en forma cualitativa de la exposición de los elementos esenciales frente a la amenaza, se realiza en 4 dimensiones: infraestructura esencial expuesta, vías terrestres, la densidad poblacional y densidad de eventos históricos (fenómenos de remoción en masa); los mismos que pudieran sufrir daños potenciales en el caso de que se manifieste la amenaza por subsidencia, considerando el historial de ocurrencia de este tipo de eventos en la ciudad de Zaruma.

Estas variables se seleccionaron en virtud de la información del censo de población y vivienda realizado en el año 2010 y de acuerdo con la cartografía de sectores censales emitida por el INEC, informes técnicos, estudios previos e información de instituciones públicas disponible. Las variables utilizadas se presentan en la tabla 5.

Tabla 5.- Variables para la determinación de la exposición

Exposición	
Subdivisión	Densidad poblacional
	Número de infraestructura esencial
	Número de vías
	Número de eventos históricos

3.5. Densidad Poblacional

Conforme al censo de población y vivienda realizado en el año 2010 y de acuerdo con la cartografía de sectores censales, en la zona urbana de Zaruma existen 9.677 habitantes, cubriendo un área aproximada de 227.80 hectáreas.

En relación a la distribución, la mayor población se encuentra asentada en la ladera del cerro El Calvario, entre La Alborada y el Tanque de Agua, en un rango de 375 a 768 habitantes/ hectárea, mientras que en el rango entre 190 y 375 habitantes/ hectárea se encuentran distribuidos en la zona céntrica y completamente dentro del polígono de exclusión; la población menos numerosa aproximadamente hasta 37 habitantes/hectárea que se encuentra distribuida ubicados en las periferias del área de estudio. Informe N° SGR - IASR-08-2019-099.

3.6. Infraestructura Esencial Expuesta

En la zona de estudio de la ciudad de Zaruma se tiene infraestructura de educación pública que está conformada por 6 unidades educativas de las cuales 3 son colegios de bachillerato y 3 son unidades de educación básica. Como referencia de su ubicación, estas unidades se encuentran en el centro y hacia el oeste de la zona urbana.

En lo concerniente a la infraestructura de salud se encuentra conformada por 4 unidades, dos pertenecen al IESS y dos al Ministerio de Salud Pública, con características de ser 2 de primer nivel y 2 de segundo nivel respectivamente. Que, de acuerdo con su tipología, 2 son Centros de Salud Público, 1 es Hospital y 1 corresponde a Unidades Anidadas.

La zona urbana cuenta con 4.204 edificaciones de las cuales 3.299 se encuentran dentro de la zona de exclusión. Estas edificaciones son: viviendas y elementos del área comercial e industrial.

La concentración de edificaciones, en su mayor parte se encuentran en el área central de la ciudad, en una relación de >50 edificaciones/hectárea, lo cual comprende la Iglesia San Francisco, la Iglesia Central y el GAD Municipal de Zaruma, entre otros. La distribución de las edificaciones es bastante irregular y en general se encuentran asentadas al pie y a lo largo de las vías o calles. La densidad de edificación que se encuentra en la periferia es baja en un rango de 2-10 edificaciones/ha.

Cabe señalar que la ciudad de Zaruma contiene una arquitectura antigua, razón por la cual fue declarada Patrimonio Cultural del Estado en 1990, por el Ministerio de Educación y Cultura y desde 1998 consta en la lista indicativa de la UN ESCO para ser declarada Patrimonio Cultural de la Humanidad. Ante esto, la ciudad de Zaruma cuenta con 208 inmuebles patrimoniales, estos abarcan una temporalidad desde el siglo XIX hasta el siglo XXI. De lo cual se tiene 131 inmuebles de ALTO VALOR PATRIMONIAL, 57 inmuebles de VALOR PATRIMONIAL, 15 inmuebles de INTERÉS PATRIMONIAL y 5 inmuebles sin clasificación. Referencia Informe N° SGR -IASR-08-2019-099.

3.7. Red Vial en la Zona Urbana de Zaruma

Zaruma cuenta con una red vial conformada por vías primarias y secundarias, las cuales se identificaron a partir del Contrato de Emergencia No. SGR-006.5-2017 "Contratación de los Servicios de Consultoría para la Obtención de Ortofotografía a Escala 1:1000, Modelos Digitales, Cartografía Base, Red Geodésica y Monitoreo en el área de interés del casco urbano de la ciudad de Zaruma, provincia de El Oro".

La red vial de la ciudad de Zaruma es de un solo carril conforme a la topografía propia donde se encuentra situada la ciudad, las vías primarias son las que se encuentran en la zona urbana, las cuales son de asfalto o adoquinadas y tienen una longitud de 18.64.

Kilómetros. Las vías secundarias son las que comunican a la ciudad de Zaruma con las localidades aledañas de la zona rural, estas vías son de asfalto, y otras de tierra. Las vías primarias que comunican la ciudad de Zaruma con otras cabeceras cantonales son de asfalto o de hormigón y son de dos carriles. Referencia Informe N° SGR -IASR-08-2019-099.

3.8. Eventos Históricos (movimientos en masa)

El INIGEMM realizó el proyecto de estudio "Mapa de Susceptibilidad a Movimientos en Masa Zaruma-Paccha a escala 1:50000", dentro del Proyecto Zonificación de Susceptibilidad y Peligros/Amenazas por procesos de Movimientos en Masa escala 1:50000 del Territorio Ecuatoriano FASE 1, año 2013.

Del proyecto antes referido el INIGEMM, identificó 49 movimientos en masa, de los cuales

11 son deslizamientos superficiales, 10 deslizamientos traslacionales, 5 deslizamientos rotacionales, 2 deslizamientos compuestos y 2 deslizamientos en cuña, 18 hundimientos y 1 propagación lateral.

El movimiento ocurrido el 25 de octubre de 2016, corresponde a un hundimiento ocurrido por factores antrópicos relacionados con la minería ilegal. El área del evento abarca aproximadamente 150 m² y una masa desplazada de 1.050 m³ de material arcilloso, la subsidencia fue rápida.

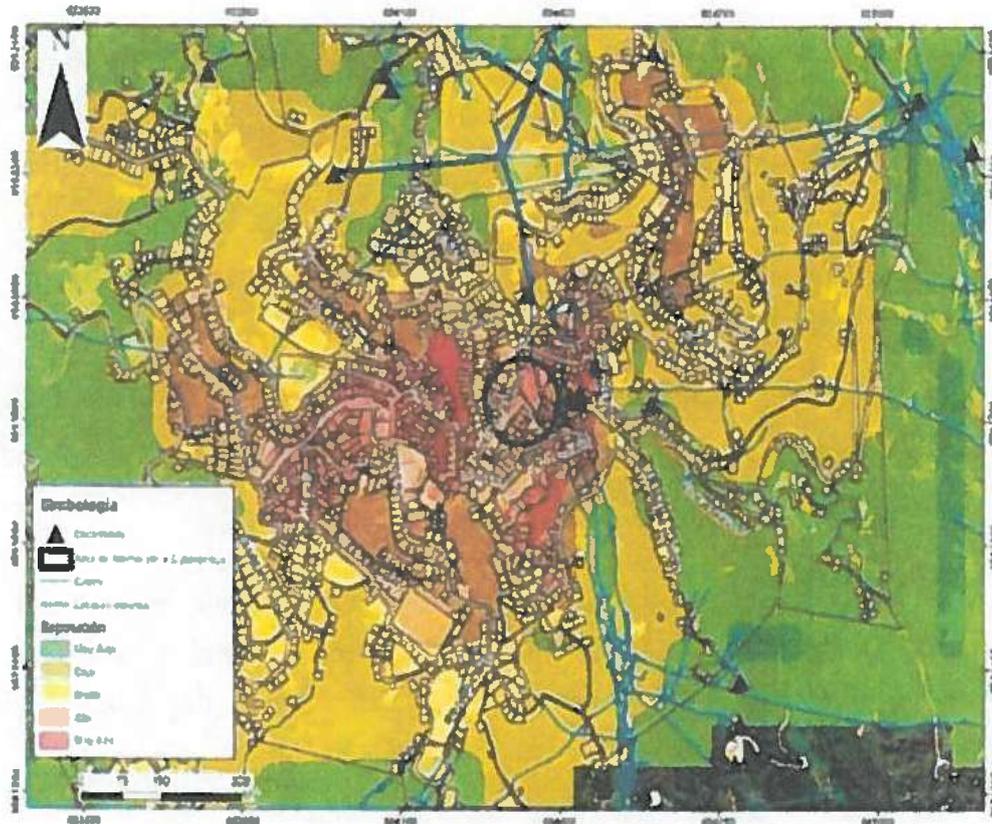
El factor condicionante: Litología, arcilla -macizo rocosa meteorizada. El factor detonante: Actividad minera. Los efectos visibles a más del hundimiento, fueron las fisuras en las paredes y pisos de las viviendas donde se observan grietas que varían de 1 a 10 cm.

El INIGEMM en su estudio detectó 9 puntos en edificaciones aledañas al sitio del hundimiento, evidencia de inestabilidad como grietas, cuarteamientos de las paredes, hundimientos de las veredas, estos hundimientos presentan desplazamientos considerables que van de 0.5 mm hasta 3 cm y longitudes de 2 a 15 m.

Estas amenazas naturales son influenciadas por las características del suelo y la mala calidad de las rocas, muy meteorizadas y transformadas en arcilla, así como también por la ocurrencia de lluvias continuas y persistentes, que saturan los materiales indicados. Lo antes enunciado se agravaría aún más, con la ocurrencia de un evento sísmico, aunque el epicentro no necesariamente debería estar cerca de la ciudad de Zaruma.

Con base en lo anteriormente descrito se puede resumir que las variables que más influyen en la exposición de la ciudad corresponden a las edificaciones, densidad poblacional y vialidad (Figura 3).

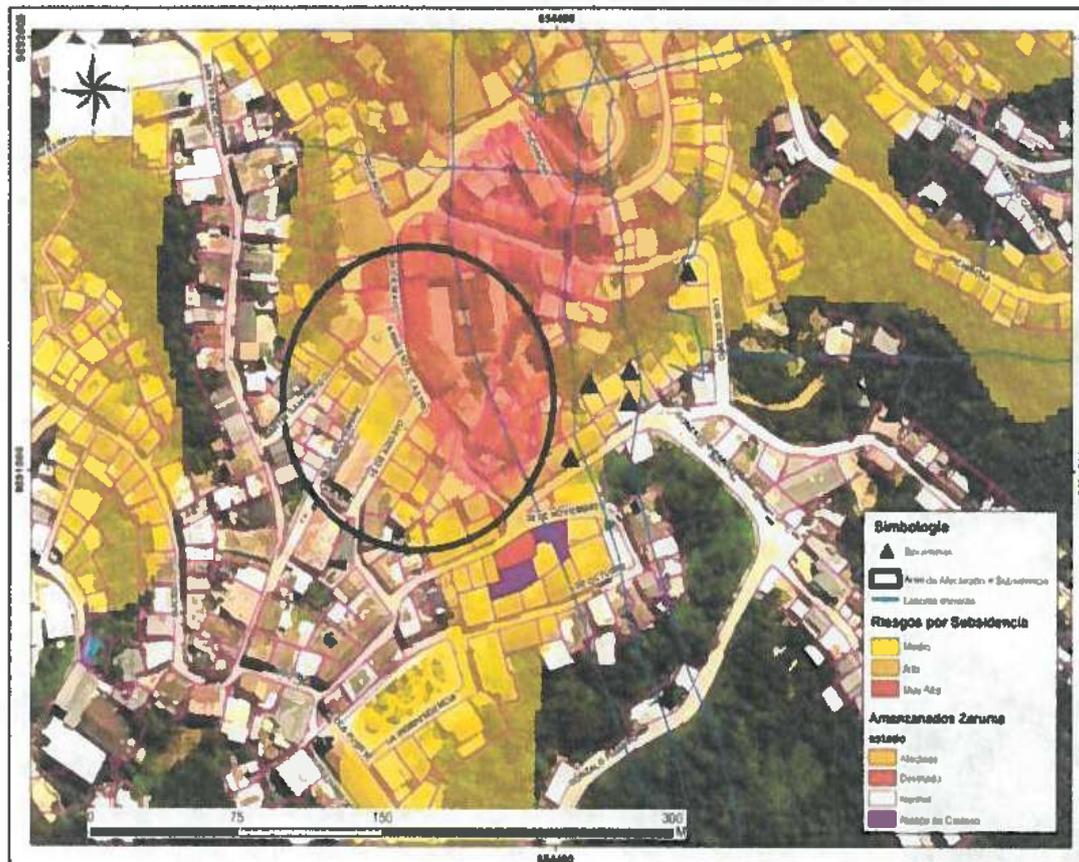
Figura 3. Mapa de exposición del área de estudio



3.9. Riesgo de Desastres por desplazamiento del terreno. - Conforme a los resultados obtenidos en los factores de amenaza, vulnerabilidad y exposición (Figura 4), se obtuvo la zonificación del riesgo de desastres por movimientos del terreno para cada el área de estudio (Figura 5).

Figura 4. Algebra de mapas para el cálculo de riesgo por movimientos del terreno



Figura 5. Mapa de riesgo por movimientos del terreno en la ciudad de Zaruma

Entre los principales resultados, se observa que en la ciudad de Zaruma se marcan dos zonas con niveles de riesgo alto a muy alto.

La primera zona corresponde al sector del Mercado Municipal y Escuela La Inmaculada que se caracteriza por tener un alto nivel de exposición tanto de infraestructura y población. Entre las principales variables que aumentan su vulnerabilidad esta la presencia de una alta degradación ambiental, labores mineras superficiales y bocaminas en gran parte de su sector censal.

El segundo sector corresponde al área del tanque de agua de la ciudad, los principales factores que aumentan el riesgo son la alta densidad y cruce de labores mineras subsuperficiales y la vulnerabilidad debido al nivel socio-económico y demográfico.

Por último, para un mayor entendimiento de los niveles de riesgo, se establecen las definiciones y categorización de los niveles de riesgo en función de los 5 niveles de clasificación presentados en el mapa.

Tabla 6.- Categorías de niveles de riesgo

	<p>Estas zonas presentan movimiento de los terrenos nulos o positivos, no se tiene registro de labores mineras subterráneas, en roca de calidad buena y de sección pequeña de la galería. Los niveles de vulnerabilidad son entre medios a bajos y la exposición de la población e infraestructura es muy baja a baja y presentan una buena capacidad de respuesta ante los eventos adversos, por estar en la zona urbana consolidada.</p>
	<p>Estas zonas presentan movimiento de los terrenos entre -1 a -2 mm/año, pues existen labores mineras subterráneas, que están construidas en profundidad, en roca de calidad buena y de sección pequeña de la galería. Pero que podría ocurrir imperceptibles desplazamientos de tierras por eventos naturales. Sin embargo, estas zonas presentan una baja a media vulnerabilidad, pero buena capacidad de respuesta ante los eventos adversos, por estar presente en la zona urbana.</p>
	<p>Estas zonas presentan movimiento de los terrenos entre -3 a -4 mm/año, pues en estos sitios existen varias labores mineras subterráneas, que están construidas a poca profundidad de la superficie, con roca de calidad regular a mala, aunque de sección pequeña de la galería. Podría ocurrir indicios de desplazamiento de tierras por ventos naturales dada la calidad litológica de los suelos malos que pueden estar saturados en superficie, o pueden existir sitios de relleno. Estos sectores presentan baja vulnerabilidad debido a su capacidad de respuesta por estar dentro de la zona urbana bien consolidadas y las pérdidas de elementos esenciales y perdonas puede ser alta.</p>
	<p>Estas zonas presentan movimiento de los terrenos superiores a -4 mm/año, pues en estos sitios existen varias labores mineras subterráneas, que están construidas a mínima profundidad de la superficie, con roca o suelos de calidad mala, pero con mucha densidad de construcción, e inclusive podría haber secciones de galería mayores a tres metros. Podría ocurrir desplazamiento de tierras en el caso de activarse alguno de los factores detonantes, o por eventos naturales dada la calidad litológica de los suelos malos que pueden estar saturados en superficie, o pueden existir sitios con rellenos saturados. Estos sectores presentan baja vulnerabilidad debido a su capacidad de respuesta por estar dentro de la zona urbana, pero debido a la densidad de los elementos esenciales y población pueden repercutir en daños y pérdidas considerables o de gran magnitud durante eventos de deslizamientos o hundimientos.</p>

ANEXO 4.- SISTEMA VIAL, TRÁNSITO Y TRANSPORTE

4.1. Sistema Vial, Tránsito y Transporte. - El GAD municipal o metropolitano, para el análisis de vías y los sistemas de transporte en la ciudad, podría considerar los siguientes lineamientos.

- 1** La localización caótica de las actividades en la ciudad, origina viajes indiscriminadamente hacia todas las direcciones, causando graves conflictos en el sistema vial y de transporte, obligando a realizar grandes inversiones en infraestructura vial para facilitar la fluidez de los desplazamientos. Una correcta zonificación de las actividades permite obtener una buena fluidez y relación entre ellas, optimizando el uso del sistema vial y de transporte.
- 2** La ciudad es un sistema espacial, constituido por un conjunto de subsistemas que trabajan en coordinación unos con otros, conformando una unidad integral, en la cual la alteración de uno de ellos, modifica el funcionamiento de todo el sistema, al producir desajustes en la estructura total y en los componentes que lo integran.
- 3** La vivienda se relaciona con el empleo; la recreación con la vivienda; el comercio con la administración; la salud con la vivienda; la educación con la vivienda; la industria con la administración; la cultura con la educación
- 4** Todas las actividades y espacios que conforman la ciudad están relacionados por las vías y el transporte, los cuales son el vínculo que permite la comunicación entre ellos, constituyendo el cauce por el cual circulan personas, bienes y servicios, estableciendo una permanente interrelación, posibilitando el funcionamiento integral del sistema urbano.
- 5** Una deficiente localización y relación de las actividades en la ciudad altera el funcionamiento del sistema vial y de transporte, congestionándolo, saturándolo, volviéndolo ineficiente, lento y conflictivo, produciéndose un gasto exagerado y costoso del tiempo útil de la población que se desplaza diariamente.
- 6** La propuesta del sistema vial y de transporte tiene directa relación con la organización y localización de las diferentes actividades en la ciudad y fuera de ellas, definiendo la jerarquía vial de acuerdo al nivel urbano que vincula: ciudad-micro región; entre sectores; entre barrios, etc. Así mismo tiene relación con el carácter del bien o servicio que desplaza, es decir si es transporte de carga o pasajeros; con el tipo de transporte: pesado o liviano, y con el grado de

peligrosidad y riesgo de la carga que lleva. Otro factor a considerar será la intensidad del flujo vehicular y la velocidad del desplazamiento.

- 7 El plan vial debe considerar la jerarquía de las vías, al momento de definir la propuesta, además de complementar y coordinar con los principales componentes: terminales de pasajeros y carga, señalización, semaforización, paradas, estacionamientos, facilidades de tránsito, áreas peatonales, aceras, vegetación, iluminación, peaje, infraestructura básica, abastecimiento de combustible, mantenimiento vehicular, accesos y salidas, protección vehicular y peatonal, etc.
- 8 El trazado del sistema vial debe respetar el medio ambiente natural, evitando su afectación y degradación. La alcaldía debe proponer el sistema vial básico, procurando interrelacionar los diferentes sectores de la ciudad, buscando su vinculación óptima y coherente entre ellos, además de definir el trazado del sistema vial básico para las áreas de expansión urbana futura y la micro región.
- 9 El sistema vial, tránsito y transporte tiene aspectos e importantes variables que se debe mencionar y relieves:
 - a. Red vial principal: identificación de las vías principales de distribución de tránsito y actividades generadoras de los principales movimientos urbanos e interurbanos.
 - b. Características físicas de las vías: diseño geométrico, estructural, estado, pendientes, número de carriles, dirección y sentido de las circulaciones.
 - c. Intersecciones: capacidad, diseño, estado.
 - d. Vías de penetración, de conexión micro regional y regional, accesos.
 - e. Estacionamientos: ofertas sobre calzada, fuera de calzada (públicos, privados); demanda diaria, estacional, en horas pico, transgresiones, grado de renovación.
 - f. Señalización vertical y horizontal: tipo, estado, características físicas, resistencia a la intemperie, legibilidad y claridad del mensaje.
 - g. Señalización luminosa: tipologías, formas constructivas, tipo de instalación, tipo de semáforos, cantidad, instalación eléctrica.
 - h. Tránsito: volumen, composición, velocidades, puntos de detención, tiempos de demoras, congestionamientos.
 - i. Transporte público de pasajeros: tipos (bus, taxis, otros medios); número de unidades, estado de las unidades, recorridos, volúmenes de pasajeros, kilómetros recorridos, etc.

- j. Transporte de carga: según bienes transportados, tipos de vehículos y tamaño, horarios de carga y descarga.
- k. Aspectos jurídico-institucionales: normas de tránsito (vehicular, peatonal), de estacionamiento, de señalización, de transporte, de servicios públicos y privados; organismo competente (competencias y atribuciones).

4.2. Propuesta de conectividad vial interna y externa. - Partiendo de la situación del sistema vial interno del municipio y de su conexión con los otros municipios y con la red nacional, es importante proponer los grandes ejes viales internos y externos que permite complementar y fortalecer el sistema vial actual lo cual constituye un factor clave para el posicionamiento del municipio en el ámbito local, provincial y nacional.

a. Señalización vial. - Una vía señalizada se vuelve más eficiente, disminuye los conflictos y el tiempo de circulación. La señalización tiene cinco objetivos básicos:

- a. Informar al conductor sobre el mejor camino para llegar a su destino; en qué lugar se halla y cuándo arriba.
- b. Regular el uso y la intensidad de la vía.
- c. Prever los peligros en la ruta.
- d. Sugerir la forma de conducir para optimizar el tiempo y disminuir el riesgo.
- e. Brindar información para lograr mayor seguridad.

b. Medidas para elevar la eficiencia del sistema vial. - La adopción oportuna de medidas técnicas o normativas puede mejorar el sistema vial local a un costo bajo sin necesidad de realizar grandes inversiones. Entre las acciones que se pueden emprender para elevar la eficiencia del sistema vial anotamos las siguientes:

1. Suprimir giros a la izquierda en lugares de conflicto, de forma permanente o en horas de mayor congestión.
2. Los giros que se suprimen pueden solucionarse así:
 - a. Girar a la izquierda en otra intersección más favorable.
 - b. Salir del itinerario antes de llegar a la intersección y por una vía paralela llegar al mismo cruce.
 - c. Girar a la derecha a través de una manzana para atravesar la intersección.
3. Circulación en sentido único en algunas vías, lo cual aumenta la fluidez vehicular, disminuye los conflictos y vuelve más eficientes las rutas.

4. Coordinación, racionalización y sincronización de los semáforos, así como la definición adecuada de tiempos de acuerdo a la intensidad de las vías, con medidas que permiten mantener una velocidad normal y permanente, disminuyendo el PARE vehicular y elevando la fluidez del tráfico.
5. Generar plazas de estacionamiento equidistantes al lugar de destino, y eliminar los carriles de circulación en ciertas vías en las cuales se requiere intensificar y optimizar su uso.
6. Las alcaldías deben estimular a que los propietarios privados abran sus terrenos vacantes para destinarlos, como playas de estacionamiento, con cierto acondicionamiento básico.
7. Restringir el estacionamiento en ciertas vías en determinadas horas para utilizar esos carriles en circulación vehicular.
8. Jerarquizar y racionalizar el uso del sistema vial por tipo de transporte: masivo, privado, de carga y de acuerdo al tipo de vehículo, distribuyendo el uso y la intensidad para evitar la sobrecarga y la congestión vehicular.
9. Regular la carga y descarga de productos definiendo rutas para el transporte pesado y limitando esta actividad a las horas de menor tráfico, reservando espacio en las edificaciones para esta actividad y evitar su uso en la vía pública.
10. Señalizar el sistema vial, lo cual permite informar oportunamente al conductor sobre las condiciones y previsiones necesarias a adoptar, para disminuir el riesgo y optimizar el uso de las vías y el tiempo de desplazamiento.
11. Planificar las rutas del transporte masivo y definir paradas.
12. Regular los horarios de recolección de residuos en áreas de congestión, en horas de menor tráfico.
13. Planificar y promover la generación de nuevos polos de desarrollo en las ciudades cuyos centros están saturados de actividad.
14. Desconcentrar el centro urbano.

- 15. Zonificar adecuadamente la relación entre la vivienda y el empleo para optimizar el tiempo del viaje y el uso de las vías.**
- 16. Realizar campañas de educación vial.**
- 17. Localizar en lugares estratégicos los terminales de pasajeros y carga, identificando rutas de acceso y salida que eviten congestionar el sistema. Rediseñar los circuitos de transporte público evitando cruces traumáticos.**
- 18. Recuperar ciertas vías centrales, actualmente ocupadas por comercio informal.**
- 19. Controlar la contaminación ambiental producida por los automotores y adoptar medidas precautelatorias.**

ANEXO 5.-**DE LOS INFORMES OBLIGATORIOS Y VINCULANTES DE LAS
AUTORIDADES NACIONALES PARA LA DELIMITACIÓN DEL CENTRO
URBANO**

5.1. Del Informe Obligatorio y Vinculante de las Autoridades Nacionales. - Los entes rectores nacionales de agua, ambiente, agricultura y ganadería, riesgos, recursos naturales renovables y no renovables, economía y finanzas, patrimonio cultural; una vez receptadas las solicitudes para la delimitación de los centros urbanos por parte de los GAD municipales y Metropolitanos conjuntamente con el Informe Técnico Geográfico Preliminar, podrán considerar los contenidos señalados a continuación, que son referenciales para la emisión de sus Informes respectivos.

5.2. De los contenidos mínimos de los Informes Obligatorios y Vinculantes de las Autoridades Nacionales. - Los entes rectores nacionales para la emisión de sus respectivos Informes obligatorios y vinculantes para la aprobación y delimitación final de cada centro urbano de los GAD municipales y metropolitanos, se podrá considerar los siguientes contenidos mínimos:

- a. Antecedentes que incluyan el diagnóstico presentado por el GAD municipal y metropolitano en la materia correspondiente;
- b. Análisis técnico jurídico de la base legal de creación y delimitación de las unidades político administrativas;
- c. Informe del cumplimiento de la normativa nacional vigente, en materia;
- d. El informe concluirá señalando las circunstancias en las que se encuentran los límites de la circunscripción o circunscripciones territoriales en análisis, evidenciando de ser el caso, la determinación precisa del conflicto y la indicación de las partes involucradas; y,
- e. Anexos que justifiquen el contenido del informe.

5.3. De la entrega de los Informes Obligatorios y Vinculantes de las Autoridades Nacionales. -Una vez receptada la solicitud por parte de los GAD municipales y metropolitanos, las máximas autoridades nacionales, remitirá a la máxima autoridad de cada uno los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, según corresponda, los Informes obligatorios y vinculantes de manera física y digital, con un expediente con al menos:

- a. Las actas de las reuniones mantenidas y sus anexos, respecto de la coordinación con los GAD municipales y actores interinstitucionales pertinentes.

b. Informes de pertinencia y de viabilidad técnica-jurídica, que contengan el contenido técnico de soporte y el marco legal respectivo, para la obligatoriedad y vinculación de la aprobación y delimitación final de cada centro urbano.

c. Cualquier otra información relevante que respalde la Informe emitido.

Estos informes se deberán incorporar en su parte final un recuadro que recoja el nombre, cargo, firma y rúbrica de quien: lo elaboró, revisó y aprobó.

Ministerio de Desarrollo
Urbano y Vivienda

RAZÓN: El Mgs. Diego Fernando Urquizo Tapia, con fundamento en el perfil de puesto del Servidor Público 3 de la Dirección Administrativa, donde en su sección Actividades Esenciales indica "Ejecutar la verificación y certificación de documentos", así como en el Contrato de Servicios Ocasionales el MIDUVI, mediante el cual en su numeral tercero, ítem dos especifica "Ejecutar la verificación y certificación de documentos" **CERTIFICA:** que las fojas de la 1 a la 47 **son fiel copia del original;**

Las 47 fojas que anteceden al presente documento corresponden a la Resolución Nro. 0012-CTUGS-2022 de 08 de marzo de 2022

Documentación que permanece en custodia de la Subsecretaría de Uso, Gestión de Suelo y Catastro del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, al cual me remito de ser necesario.

Quito, 20 de abril de 2022



Firmado electrónicamente por:
**DIEGO FERNANDO
URQUIZO TAPIA**

Mgs. Diego Urquizo
UNIDAD INTERNA DE DOCUMENTACIÓN Y ARCHIVO

RESOLUCIÓN No. SEPS-IGT-IGJ-INFMR-2022-0085

JORGE ANDRÉS MONCAYO LARA
INTENDENTE GENERAL TÉCNICO

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 309 de la Constitución de la República del Ecuador establece: *“El sistema financiero nacional se compone de los sectores público, privado, y del popular y solidario, que intermedian recursos del público. Cada uno de estos sectores contará con normas y entidades de control específicas y diferenciadas, que se encargarán de preservar su seguridad, estabilidad, transparencia y solidez. Estas entidades serán autónomas. Los directivos de las entidades de control serán responsables administrativa, civil y penalmente por sus decisiones”*;
- Que,** el artículo 311 ibídem dispone que: *“El sector financiero popular y solidario se compondrá de cooperativas de ahorro y crédito, entidades asociativas o solidarias, cajas y bancos comunales, cajas de ahorro.- Las iniciativas de servicios del sector financiero popular y solidario, y de las micro, pequeñas y medianas unidades productivas, recibirán un tratamiento diferenciado y preferencial del Estado, en la medida en que impulsen el desarrollo de la economía popular y solidaria”*;
- Que,** el artículo 170 del Libro I del Código Orgánico Monetario y Financiero dispone: *“La fusión es la unión de dos o más entidades del sistema financiero nacional del mismo sector, por la que se comprometen a juntar sus patrimonios y formar una nueva sociedad, la cual adquiere a título universal los derechos y obligaciones de las sociedades intervinientes. La fusión se produce también cuando una o más entidades son absorbidas por otra que continúa subsistiendo”*;
- Que,** el artículo 171 ibídem determina: *“Las fusiones podrán ser ordinarias y extraordinarias.- La fusión ordinaria es la acordada y efectuada por entidades financieras que no estuvieren en situación de deficiencia de patrimonio técnico (...)”*;
- Que,** el artículo 172 del Libro I del Código señalado establece: *“El proceso de fusión ordinario será normado por los organismos de control (...)”*;
- Que,** el artículo 176 del Código ut supra dispone: *“Aprobación. La fusión y conversión serán aprobadas previamente por los respectivos organismos de control, de conformidad con la regulación vigente.- En caso de fusión ordinaria, se considerarán las políticas y regulaciones que en materia de control de poder del mercado, haya emitido la instancia reguladora competente y se requerirá un informe previo de la Superintendencia de Control de Poder de Mercado cuando supere los límites por sector y/o segmento financiero determinados por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, en coordinación con la Junta de Control de Poder de Mercado (...)”*;

- Que,** el artículo 3 de la Norma del Proceso de Fusión Ordinario de las entidades del Sector Financiero Popular y Solidario sujetas al control de la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria, expedida mediante Resolución No. SEPS-IGT-IGJ-IFMR-2017-045, de 10 de mayo de 2017, reformada, establece: “**Fusión ordinaria.-** La fusión ordinaria es la acordada y efectuada entre entidades que conforman el sector financiero popular y solidario, que no estuvieren en una situación de deficiencia de patrimonio técnico”;
- Que,** el artículo 4, literal a), de la precitada Norma dispone: “**Formas de fusión ordinaria.-** La fusión ordinaria de las entidades del sector financiero popular y solidario podrá ser: a) Por absorción, cuando una o más entidades son absorbidas por otra que continúa subsistiendo, manteniendo su personalidad jurídica, adquiriendo a título universal los derechos y obligaciones de las entidades absorbidas (...)”;
- Que,** la Norma ejusdem establece en el artículo 8 lo siguiente: “**Viabilidad de la Fusión por absorción.-** Enviada a la Superintendencia el acuerdo previo de intención de fusión y el convenio de confidencialidad, la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria determinará la viabilidad de la fusión, basándose, entre otros aspectos, en el análisis de estados financieros, indicadores financieros y cumplimiento normativo de la entidad absorbente”;
- Que,** en el primer inciso del artículo 11 ibídem se señala: “**Contrato de fusión.-** Aprobada la participación en el proceso de fusión por parte de las asambleas, los representantes legales suscribirán el contrato de fusión (...)”;
- Que,** con Acuerdo No. 5072, de 29 de noviembre de 1965, el Ministerio de Previsión Social aprobó el estatuto social de la *COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO DEL SERVICIO NACIONAL DE METEOROLOGÍA E HIDROLOGIA LTDA.*; con domicilio en el cantón Quito, provincia de Pichincha, mismo que fue posteriormente modificado con Acuerdo No. 002553, de 16 de septiembre de 1994, emitido por el Ministerio de Bienestar Social, donde se aprobaron las reformas al estatuto de la indicada Entidad, así como se la denominó COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO “DEL INSTITUTO NACIONAL DE METEOROLOGIA E HIDROLOGIA” INAMHI;
- Que,** consta del Acuerdo No. 889, de 04 de mayo de 1967, que el Ministerio de Previsión Social acordó declarar la existencia legal y aprobar las modificaciones al estatuto de la COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO “PEDRO MONCAYO LTDA.”, domiciliada en el cantón Pedro Moncayo, provincia de Pichincha; estatutos que habían sido previamente aprobados con Acuerdo No. 1951, de 08 de junio de 1964;
- Que,** mediante Resolución No. SEPS-ROEPS-2013-000956, 11 de mayo de 2013, esta Superintendencia resolvió aprobar el estatuto de la COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO DEL INSTITUTO NACIONAL DE METEOROLOGIA E HIDROLOGIA INAMHI, adecuado a las disposiciones de la Ley Orgánica de Economía Popular y Solidaria;

- Que,** mediante Resolución No. SEPS-ROEPS-2013-000798, 09 de mayo de 2013, este Organismo de Control resolvió aprobar el estatuto de la COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO PEDRO MONCAYO LTDA, adecuado a las disposiciones de la Ley Orgánica de Economía Popular y Solidaria;
- Que,** del Informe No. SEPS-INFMR-DNFIF-2021-059, de 29 de septiembre de 2021, emitido por la Dirección Nacional de Fortalecimiento e Inclusión Financiera, contentivo del estudio de viabilidad de fusión, se desprende que: “(...) *Mediante trámite No. SEPS-CZ8-2021-001-057000 (...) de 4 de agosto de 2021, la Cooperativa de Ahorro y Crédito Pedro Moncayo Ltda. y la Cooperativa de Ahorro y Crédito del Instituto Nacional de Meteorología e Hidrología INAMHI, ingresaron el acuerdo previo de intención de fusión adjuntando el convenio de confidencialidad, a fin de iniciar al proceso suscrito el 20 de julio de 2021 (...)*”, a fin de iniciar al proceso de Fusión Ordinaria por Absorción por parte de la COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO PEDRO MONCAYO LTDA, a la COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO DEL INSTITUTO NACIONAL DE METEOROLOGIA E HIDROLOGIA INAMHI;
- Que,** en Asamblea General Extraordinaria de Socios de la COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO DEL INSTITUTO NACIONAL DE METEOROLOGIA E HIDROLOGIA INAMHI, realizada el 09 de diciembre de 2021; y, Asamblea General Extraordinaria de Representantes de la COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO PEDRO MONCAYO LTDA, celebrada el 09 de enero de 2022; ambas Entidades resolvieron aprobar su respectiva participación en el proceso de fusión ordinaria por absorción; suscribiendo, además, el correspondiente Contrato de Fusión el 10 de enero de 2022;
- Que,** mediante Informe No. SEPS-INR-DNS-2021-0441, suscrito el 03 de septiembre de 2021, la Intendencia Nacional de Riesgos, luego de efectuar las respectivas verificaciones de la situación financiera de la COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO PEDRO MONCAYO LTDA, como Entidad subsistente; y, de la COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO DEL INSTITUTO NACIONAL DE METEOROLOGIA E HIDROLOGIA INAMHI, como Entidad a ser absorbida; establece que cumplen con el requisito de no tener deficiencia patrimonial, dispuesto en el artículo 171 del Libro I del Código Orgánico Monetario y Financiero, y recomienda: “(...) *sobre la base de la información financiera al 31 de marzo de 2021, reportada a este organismo de control por parte de las entidades sujetas al presente análisis, se recomienda continuar con el proceso de fusión ordinaria por absorción.- Sin embargo, es responsabilidad de la entidad Absorbente transparentar los registros contables de la entidad Absorbida, a fin de determinar su situación real; y, establecer las medidas necesarias para minimizar impactos financieros, operativos y legales producto del proceso de fusión. Así también, deberá efectuar un adecuado estudio de factibilidad, en cuanto a los beneficios netos que derivarían de los puntos de atención de la entidad Absorbida, que pasarían a su administración.- Asimismo, será su responsabilidad establecer un plan de contingencia de liquidez que considere fuentes de financiamiento, a fin de mejorar el indicador de liquidez, dentro de los*

rangos evidenciados por el promedio del grupo; y, verificar en la entidad absorbida, la razonabilidad de los valores contabilizados en la cuenta 14 'Cartera de Crédito' por banda de maduración, con la finalidad de transparentar el efecto de la fusión (...)”;

- Que,** en la parte sustancial del Estudio de Viabilidad de Fusión contenido en el Informe No. SEPS-INFMR-DNFIF-2021-059, de 29 de septiembre de 2021, luego del análisis respectivo, la Dirección Nacional de Fortalecimiento e Inclusión Financiera concluye y recomienda: “(...) **CONCLUSIÓN.-** *En base al análisis técnico financiero realizado con corte a marzo de 2021, sobre la posibilidad de fusión entre la Cooperativa de Ahorro y Crédito del Instituto Nacional de Meteorología e Hidrología INAMHI por parte de la Cooperativa de Ahorro y Crédito Pedro Moncayo Ltda., se pudo evidenciar que a la fecha mencionada, en términos financieros, el impacto de la ejecución del proceso de fusión en la cooperativa absorbente sería aceptable; y la variación de sus indicadores no afectarían (sic) la estabilidad de la entidad absorbente.- III. RECOMENDACIÓN.- Se recomienda, desde un análisis estrictamente financiero, autorizar la continuidad del proceso de fusión por absorción de la Cooperativa de Ahorro y Crédito del Instituto Nacional de Meteorología e Hidrología INAMHI por parte de la Cooperativa de Ahorro y Crédito Pedro Moncayo Ltda (...)*”;
- Que,** mediante Informe No. SEPS-INFMR-DNFIF-2021-008, de fecha 04 de febrero de 2022, contentivo del Informe Técnico Financiero para la fusión por absorción de la COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO DEL INSTITUTO NACIONAL DE METEOROLOGIA E HIDROLOGIA INAMHI por parte de la COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO PEDRO MONCAYO LTDA, la Dirección Nacional de Fortalecimiento e Inclusión Financiera presenta su análisis sobre el proceso de fusión; al que incorpora el detalle de la situación financiera de cada una de las Cooperativas a fusionarse, sobre la base de balances y estructuras reportadas por cada Entidad a la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria y recomienda en lo principal: “(...) *Desde un análisis estrictamente financiero se recomienda autorizar la fusión por absorción de la Cooperativa de Ahorro y Crédito del Instituto Nacional de Meteorología e Hidrología INAMHI por parte de la Cooperativa de Ahorro y Crédito Pedro Moncayo Ltda (...)*”;
- Que,** con Memorandos Nos. SEPS-SGD-IGJ-DNPJC-2021-2495 y SEPS-SGD-INAF-2021-5262, de 27 y 28 de octubre de 2021, respectivamente, la Dirección Nacional de Procuraduría Judicial y Coactivas y la Intendencia Nacional Administrativa Financiera, en su orden, manifiestan que la COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO DEL INSTITUTO NACIONAL DE METEOROLOGIA E HIDROLOGIA INAMHI, con RUC No. 1791430654001, NO registra procesos coactivos en ejecución, ni valores pendientes en obligaciones por contribuciones o sanciones, al interior de la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria;
- Que,** con Memorando No. SEPS-SGD-INFMR-2022-0436, de 08 de febrero de 2022, la Intendencia Nacional de Fortalecimiento y Mecanismos de Resolución: “(...)

recomienda la fusión ordinaria por absorción de la Cooperativa de Ahorro y Crédito del Instituto Nacional de Meteorología e Hidrología INAMHI por parte de la Cooperativa de Ahorro y Crédito Pedro Moncayo Ltda. (...)”;

- Que,** mediante Memorando No. SEPS-SGD-IGJ-2022-0449, de 21 de febrero de 2022, desde el punto de vista jurídico, la Intendencia General Jurídica emitió el informe respectivo;
- Que,** respecto del Memorando No. SEPS-SGD-IGJ-2022-0449, a través del Sistema de Gestión Documental, el 21 de febrero de 2022 la Intendencia General Técnica emitió su “*PROCEDER*” para continuar con el proceso referido;
- Que,** de conformidad con lo establecido en el Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos de la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria, expedido mediante Resolución No. SEPS-IGT-IGS-IGD-IGJ-001, de 31 de enero de 2022, el Intendente General Técnico tiene entre sus atribuciones y responsabilidades el suscribir las resoluciones de fusión de las entidades controladas; y,
- Que,** conforme consta en la Acción de Personal No. 1395, de 24 de septiembre de 2021, el Intendente General de Desarrollo Organizacional, delegado de la señora Superintendente de Economía Popular y Solidaria, nombró como Intendente General Técnico al señor Jorge Moncayo Lara.

En ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- Aprobar la fusión por absorción por parte de la COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO PEDRO MONCAYO LTDA, con RUC No. 1790892670001, a la COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO DEL INSTITUTO NACIONAL DE METEOROLOGIA E HIDROLOGIA INAMHI, con RUC No. 1791430654001.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Declarar la extinción de la personalidad jurídica de la COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO DEL INSTITUTO NACIONAL DE METEOROLOGIA E HIDROLOGIA INAMHI, con Registro Único de Contribuyentes No. 1791430654001, domiciliada en el cantón Quito, provincia de Pichincha.

ARTÍCULO TERCERO.- Autorizar que el siguiente punto de atención de la Cooperativa de Ahorro y Crédito absorbida pase a formar parte de la COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO PEDRO MONCAYO LTDA:

Tipo	Provincia	Cantón	Parroquia
Matriz	Pichincha	Quito	Iñaquito

ARTÍCULO CUARTO.- Disponer a la Intendencia Nacional de Fortalecimiento y Mecanismos de Resolución, la cancelación del registro de la COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO DEL INSTITUTO NACIONAL DE METEOROLOGIA E HIDROLOGIA INAMHI, del Catastro Público de la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria.

ARTÍCULO QUINTO.- Disponer a la Intendencia Nacional de Servicios de la Economía Popular y Solidaria que registre el punto de atención autorizado, en el artículo tercero de la presente Resolución; y, comunique a la COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO PEDRO MONCAYO LTDA el nuevo código asignado.

ARTÍCULO SEXTO.- Disponer a la Intendencia Nacional de Fortalecimiento y Mecanismos de Resolución notifique a la Corporación de Seguro de Depósitos, Fondo de Liquidez y Fondo de Seguros Privados sobre la fusión aprobada, a fin de que excluya a la COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO DEL INSTITUTO NACIONAL DE METEOROLOGIA E HIDROLOGIA INAMHI, del listado de entidades obligadas a pagar la contribución, que por seguro de depósitos le corresponda.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- La aprobación de la presente fusión no exonera a los representantes, directivos y empleados de las cooperativas fusionadas, de las responsabilidades civiles, penales o administrativas que llegaren a determinarse en lo posterior, como consecuencia de sus actuaciones previas a la presente fecha. Asimismo, la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria podrá solicitar a las cooperativas, en cualquier momento, toda la información que requiera respecto de las actividades que efectuaron previo a la fusión.

SEGUNDA.- La presente Resolución se pondrá en conocimiento del Servicio de Rentas Internas para los fines legales correspondientes.

TERCERA.- Disponer a la Secretaría General de esta Superintendencia sentar la razón respectiva del presente acto administrativo en la Resolución No. SEPS-ROEPS-2013-000956; y, la publicación de esta Resolución en el Registro Oficial, así como su inscripción en los registros correspondientes.

CUARTA.- Disponer que la Intendencia Nacional de Fortalecimiento y Mecanismos de Resolución ponga en conocimiento de la Intendencia Nacional Administrativa Financiera y de la Dirección Nacional de Procuraduría Judicial y Coactivas, el contenido de la presente resolución para que procedan en el ámbito de sus atribuciones y responsabilidades.

QUINTA.- La presente Resolución entrará en vigencia a partir de su suscripción, sin perjuicio de su publicación. De su cumplimiento encárguese la Intendencia Nacional de Fortalecimiento y Mecanismos de Resolución.

CÚMPLASE Y NOTIFÍQUESE.-

Dado y firmado en la ciudad de San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano, a 09 de marzo de 2022.

JORGE ANDRES
MONCAYO
LARA

Firmado digitalmente por
JORGE ANDRES
MONCAYO LARA
Fecha: 2022.03.09
16:54:15 -05'00'

**JORGE ANDRÉS MONCAYO LARA
INTENDENTE GENERAL TÉCNICO**



Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta
DIRECTOR

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

www.registroficial.gob.ec

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

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

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