

ORDENANZA MUNICIPAL

OM-07-2025

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La actualización del PDOT y PUGS del cantón Francisco de Orellana, responde a la necesidad de adecuar los instrumentos de planificación territorial a las nuevas condiciones normativas, socioeconómicas y ambientales del territorio, en concordancia con lo dispuesto en la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS) y demás regulaciones vigentes.

De acuerdo con el artículo 8 del Reglamento de la LOOTUGS, la actualización del PDOT es obligatoria al inicio de la gestión de las autoridades locales, para garantizar la alineación con el Plan Nacional de Desarrollo (PND) 2024-2025 y la Estrategia Territorial Nacional (ETN), asegurando un desarrollo sostenible y una gestión eficiente del suelo.

En este contexto, el Decreto Ejecutivo Nro. 445, expedido el 6 de noviembre de 2024, permite modificaciones en el componente estructurante del PUGS en circunstancias excepcionales, como la implantación de proyectos estratégicos, la ocurrencia de desastres naturales o cuando existan observaciones de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial (SOT) que motiven un procedimiento administrativo sancionador, situación que aplica en el caso del cantón Francisco de Orellana.

El análisis del PDOT y el PUGS vigente, aprobado el 28 de septiembre de 2021, ha evidenciado inconsistencias en la clasificación y subclasificación del suelo, así como en la asignación de tratamientos urbanísticos, lo que ha derivado en observaciones y sanciones por parte de la SOT. Asimismo, se ha identificado una necesidad de alineación con los estándares normativos en la delimitación del suelo urbano y rural, y corregir la ausencia de una cartografía completa que respalde las determinaciones del PUGS.

Adicionalmente, se requiere la actualización de los instrumentos de planificación del cantón Francisco de Orellana, ante la necesidad de la articulación del PUGS con la normativa nacional vigente, la que ha sido modificada en los años 2023 y 2024 y la incorporación de las propuestas y visión de la Autoridad Municipal.

Ante esta situación, la actualización del PDOT y PUGS tiene como objetivo corregir las observaciones técnicas y normativas detectadas, asegurando la coherencia entre el modelo territorial deseado y las estrategias de desarrollo del cantón. Este proceso permitirá ajustar la clasificación y subclasificación

del suelo conforme a la normativa vigente, garantizar la alineación con el Plan Nacional de Desarrollo y la Estrategia Territorial Nacional y mejorar los mecanismos de coordinación interinstitucional y de participación ciudadana.

**EL PLENO DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA**

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 3, numeral 1 de la Constitución de la República del Ecuador establece que son deberes primordiales del Estado, garantizar sin discriminación alguna el efectivo goce de los derechos establecido en las Constitución y en los instrumentos internacionales, en particular la educación, la salud, la alimentación, la seguridad social y el agua para sus habitantes; y además, los numerales 5 y 6 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”; y, “Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización.”;
- Que,** el Artículo 11 numeral 1 de la Constitución de la República del Ecuador establece: “El ejercicio de los derechos se regirá por los siguientes principios: 1. Los derechos se podrán ejercer, promover y exigir de forma individual o colectiva ante las autoridades competentes; estas autoridades garantizarán su cumplimiento”;
- Que,** el Art 23 de la Constitución del Ecuador establece que las personas tienen derecho a acceder y participar del espacio público como ámbito de deliberación, intercambio cultural, cohesión social y promoción de la igualdad de en la diversidad. El derecho a difundir en el espacio público las propias expresiones culturales se ejercerá sin más limitaciones que las establezca la ley, con sujeción a los principios constitucionales.
- Que,** el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que: “Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica”;
- 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 25 del Art. 66 de la Constitución de la República garantiza el derecho a acceder a bienes y servicios públicos y privados de calidad, con eficiencia, eficacia y buen trato, así como a recibir información adecuada y veraz sobre su contenido y características.
- Que**, el numeral 26 del Art. 66 y el Art. 321 de la Constitución de la República garantiza las personas el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental.
- Que**, el artículo 95 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que: “Las ciudadanas y ciudadanos, en forma individual y colectiva, participarán de manera protagónica en la toma de decisiones, planificación y gestión de los asuntos públicos, y en el control popular de las instituciones del Estado y la sociedad, y de sus representantes, en un proceso permanente de construcción del poder ciudadano. La participación se orientará por los principios de igualdad, autonomía, deliberación pública, respeto a la diferencia, control popular, solidaridad e interculturalidad. La participación de la ciudadanía en todos los asuntos de interés público es un derecho, que se ejercerá a través de los mecanismos de la democracia representativa, directa y comunitaria”;
- Que**, el artículo 100 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que “En todos los niveles de gobierno se conformarán instancias de participación integradas por autoridades electas, representantes del régimen dependiente y representantes de la sociedad del ámbito territorial de cada nivel de gobierno, que funcionarán regidas por principios democráticos. La participación en estas instancias se ejerce para: 1. Elaborar planes y políticas nacionales, locales y sectoriales entre los gobiernos y la ciudadanía (...)”.
- Que**, el artículo 238 de la Carta Magna establece: “Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana (...) Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los concejos provinciales y los concejos regionales”;
- Que**, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador señala: “Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales (...)”;
- Que**, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 241, dispone: “La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados”;

Que, la Constitución de la República del Ecuador en los artículos 262, 263, 264 y 267, define como competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados, planificar el desarrollo y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, para los niveles regional, provincial, cantonal y parroquial rural, respectivamente, de manera articulada con la planificación nacional y de otros niveles de gobierno.

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

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 276, establece que el régimen de desarrollo tendrá los siguientes objetivos: “(...) 6. Promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión, y que coadyuve a la unidad del Estado (...)”;

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

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 280, establece que “El Plan Nacional de Desarrollo es el instrumento al que se sujetarán las políticas, programas y proyectos públicos; la programación y ejecución del presupuesto del Estado; y la inversión y la asignación de los recursos públicos; y coordinar las competencias exclusivas entre el Estado central y los Gobiernos Autónomos Descentralizados, su observancia será de carácter obligatorio para el sector público e indicativo para los demás sectores”.

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 281 en sus numerales 3, 10,11 establece: “Fortalecer la diversificación y la introducción de tecnologías ecológicas y orgánicas en la producción agropecuaria. Fortalecer el desarrollo de organizaciones y redes de

productores y de consumidores, así como las de comercialización y distribución de alimentos que promuevan la equidad entre espacios rurales y urbanos. Generar sistemas justos y solidarios de distribución y comercialización de alimentos. Impedir prácticas monopólicas y cualquier tipo de especulación con productos alimenticios”;

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

Que, el Art.376 de la Constitución de la República, para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, otorga a las municipalidades la facultad de expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley; y, prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rustico a urbano o de público a privado.

Que, el artículo 389 de la Constitución de la República del Ecuador, determina 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 Art. 409 de la Constitución de la Republica del Ecuador determina la conservación del suelo como un tema de interés público y prioridad nacional, en especial su capa fértil y la obligación de establecer un marco normativo para su protección y uso sustentable que prevenga su degradación, en particular la provocada por la contaminación, la desertificación y la erosión;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 415, señala: “El Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes. Los gobiernos autónomos descentralizados desarrollarán programas de uso racional del agua, y de reducción, reciclaje y tratamiento adecuado de

desechos sólidos y líquidos. Se incentivará y facilitará el transporte terrestre no motorizado, en especial mediante el establecimiento de ciclo vías”;

Que, el artículo 53 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera. Estarán integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización; y, ejecutivas previstas en ese código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden (...)”;

Que, el Art. 458 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que los gobiernos autónomos descentralizados toman todas las medidas administrativas y legales necesarias para evitar invasiones o asentamientos ilegales, para lo cual deberán ser obligatoriamente auxiliados por la fuerza pública; seguirán las acciones legales que correspondan para que se sancione a los responsables.

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

Que, el numeral 2 del artículo 3 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, señala: “Articular y coordinar la planificación nacional con la planificación de los distintos niveles de gobierno y entre éstos (...)”;

Que, el artículo 9 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, determina que: “La planificación del desarrollo se orienta hacia el cumplimiento de los derechos constitucionales, el régimen de desarrollo y el régimen del buen vivir, y garantiza el ordenamiento territorial. El ejercicio de las potestades públicas debe enmarcarse en la planificación del desarrollo que incorporará los enfoques de equidad, plurinacionalidad e interculturalidad”;

Que, el artículo 12 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas determina que los GAD Municipales tienen competencias exclusivas entre para planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial en sus territorios, de manera articulada y coordinada con los diferentes niveles de gobierno, en

el ámbito del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa;

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el Art. 13, en cuanto a la Planificación participativa, indica: “El gobierno central establecerá los mecanismos de participación ciudadana que se requieran para la formulación de planes y políticas, de conformidad con las leyes y el reglamento de este código”;

Que, el artículo 16 del COPFP dispone que, “En los procesos de formulación y ejecución de las políticas públicas, se establecerán mecanismos de coordinación que garanticen la coherencia y complementariedad entre las intervenciones de los distintos niveles de gobierno. Para este efecto, los instrumentos de planificación de los gobiernos autónomos descentralizados propiciarán la incorporación de las intervenciones que requieran la participación del nivel desconcentrado de la función ejecutiva; asimismo las entidades desconcentradas de la función ejecutiva, incorporarán en sus instrumentos de planificación las intervenciones que se ejecuten de manera concertada con los gobiernos autónomos descentralizados”;

Que, el artículo 17 del COPFP dispone: “(...) Los Gobiernos Autónomos Descentralizados elaborarán los instructivos metodológicos necesarios para la formulación, monitoreo y evaluación de sus Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, en concordancia con los lineamientos emitidos por el Consejo Nacional de Planificación (...);

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

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 42, establece los contenidos mínimos de los planes de desarrollo;

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en su artículo 44, literal b), al referirse a las disposiciones generales de los planes de ordenamiento territorial; a nivel cantonal dispone que se observará el siguiente criterio de definición de los planes de ordenamiento territorial: “b. Los planes de ordenamiento territorial cantonal y/o distrital definirán y regularán el uso y ocupación del suelo que contiene la localización de todas las actividades que se asiente en el territorio y las disposiciones normativas que se definan para el efecto.

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.

Los planes de ordenamiento territorial cantonal y/o distrital no confieren derechos sino en virtud de las estipulaciones expresas constantes en la Ley y en la normativa de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distritales.”;

Que, el artículo 49 del COPFP establece que: "los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial serán referentes obligatorios para la elaboración de planes de inversión, presupuestos y demás instrumentos de gestión de cada gobierno autónomo";

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

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en su artículo 11, en cuanto al alcance del componente de ordenamiento territorial, dice: “Además de lo previsto en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y otras disposiciones legales, la planificación del ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados observarán, en el marco de sus competencias, los siguientes criterios: 3. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificará 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”;

Que, el artículo 5, numeral 7 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, señala que: “Todas las decisiones relativas a la planificación y gestión del suelo se adoptarán sobre la base del interés público, ponderando las necesidades de la población y garantizando el derecho de los ciudadanos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, a un espacio público de calidad y al disfrute del patrimonio natural y cultural”;

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

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el artículo 14, manifiesta: “El proceso de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, se regulará por la norma técnica que expida el Consejo Técnico”;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, en su artículo 27 señala que: “Además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión de suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico (...)”;

Que, el artículo 44 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, señala que: “La gestión del suelo es la acción y efecto de administrarlo, en función de lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo y sus instrumentos complementarios, con el fin de permitir el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable, conforme con el principio de distribución equitativa de las cargas y los beneficios”;

Que, el Art.100 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo señala que” El catastro nacional integrado georreferenciando es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial. (...) La información generada para le catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de información y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos”.

Que, el artículo 8 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo reconoce que “Los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) podrán ser actualizados cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) lo considere necesario y esté debidamente justificado, a partir de la evaluación del PDOT anterior para definir el alcance de la misma sin alterar su contenido estratégico y el componente estructurante que lo articula al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), en el caso de los municipios o distritos metropolitanos. Sin embargo, en las siguientes circunstancias, la actualización es obligatoria:

- a) Al inicio de gestión de las autoridades locales.
- b) Cuando un Proyecto Nacional de Carácter Estratégico se implanta en la jurisdicción del GAD y debe adecuar su PDOT a los lineamientos derivados de la respectiva Planificación Especial.
- c) Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre.”

Que, el artículo 9 ibidem dispone que “Sin perjuicio de lo definido en el artículo anterior, los GAD municipales o metropolitanos podrán considerar los siguientes aspectos en la actualización de sus PDOT:

- a) Mejorar y corregir anomalías e irregularidades identificadas en el Plan vigente.
- b) Introducir o ajustar normativa urbanística que permita la concreción del modelo territorial propuesto.
- c) Actualizar los proyectos y programas previstos en el Plan vigente.
- d) Corregir normativa e información cartográfica relacionada con áreas del cantón, que dificultan la acción de públicos y privados, y/o ponen en riesgo la vida de las personas.
- e) Incluir y regular instrumentos de planificación y gestión complementaria, necesarios para proyectos y programas formulados en el Plan.
- f) La articulación y armonización de los instrumentos de ordenamiento territorial municipal con los de los municipios circunvecinos y los ajustes que se hayan efectuado en el ordenamiento territorial provincial y nacional con el objeto de

- g) Armonizar los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y los Planes de Uso y Gestión del Suelo entre municipios circunvecinos.
- h) Evaluar el cumplimiento del mismo, y la reprogramación de los proyectos no llevados a cabo, en concordancia con lo establecido en Plan de Desarrollo y el Plan de Gobierno de la nueva administración”.

Que, el artículo 10 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece que: “Los Planes de Uso y Gestión del Suelo, PUGS, son instrumentos de planificación y gestión que tienen como objetivos establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para el desarrollo. Los Planes de Uso y Gestión del Suelo podrán ser ampliados o aclarados mediante los planes complementarios como planes maestros sectoriales, parciales y otros instrumentos de planeamiento establecidos por el gobierno autónomo descentralizado municipal y metropolitano (...);”

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

Que, mediante Decreto Ejecutivo 445 de 05 de noviembre de 2024, el Presidente reformó el Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, permitiendo reformar el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo bajo ciertas circunstancias y de manera excepcional.

Que, mediante Decreto Ejecutivo 445 de 05 de noviembre de 2024, el Presidente reformó al Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, indicando en el artículo 4 lo siguiente: “Las autoridades de los gobiernos autónomos descentralizados, hoy electos para el periodo 2023-2027, adecuarán y actualizarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y en el caso de los GAD hoy municipales y metropolitano, además sus planes de uso y gestión de suelo hasta el 31 de marzo de 2025”;

Que, el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo ha expedido en relación a los Planes de Uso y Gestión de Suelo de obligatorio cumplimiento para los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, las siguientes resoluciones: Resolución Nro. 003-CTUGS-2019: Norma Técnica para el Proceso de Formulación o Actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, publicada mediante

REGISTRO OFICIAL No. 87 de fecha 25 de noviembre de 2019; Resolución Nro. 005-CTUGS- 2020: Norma Técnica de contenidos mínimos, procedimiento básico de aprobación y proceso de registro formal de los Planes de Uso y Gestión de Suelo y, los Planes Urbanísticos Complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos; publicada mediante REGISTRO OFICIAL No. 301 de 01 de octubre de 2020; Resolución No. 018-CTUGS-2024 Resolución Sustitutiva de la Resolución No. 003-CTUGS-2019 que contiene la “Norma Técnica para el Proceso de Formulación o Actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados”, expedida el 12 de noviembre de 2024;

Que, el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, en virtud de lo dispuesto en el literal c) del artículo 8 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo expide la Resolución Nro. 007-CTUGS-2020: Directrices para la Actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) de fecha 12 de mayo de 2020; y los "Lineamientos de Actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial", emitidos con Resolución No. STPE-022-2020 de 12 de junio de 2020;

Que, el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, en función a la Ley Orgánica para el Ordenamiento de las Finanzas Públicas, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 253 de 24 de julio de 2020, expide la Resolución No. 0010- CTUGS-2020: Reforma a la Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020 de 28 de febrero de 2020, publicada mediante suplemento del REGISTRO OFICIAL Nro.1307 de 13 de noviembre del 2020;

Que, el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, expidió la Resolución 0012- CTUGS-2022 que contiene 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” y, mediante Resolución Nro. 0014-CTUGS-2023, aprueba el “Procedimiento para la Actualización de los Instrumentos de Planificación Territorial (Planes De Desarrollo Y Ordenamiento Territorial y Planes de Uso y Gestión del Suelo) de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos, a partir de un Desastre”;

Que, el cantón Francisco de Orellana en respuesta al desarrollo y crecimiento dinámico que viene experimentando, requiere de una planificación, ordenamiento territorial y una normativa coherente se propicie una ciudad de derechos y el derecho a la ciudad, la accesibilidad universal para todas y todos, un adecuado manejo del ambiente y protección de los recursos naturales, vivir en un hábitat sano, seguro y saludable; una

movilidad eficiente y sostenible; una gestión pública humana, transparente y eficiente; y

En ejercicio de las facultades y atribuciones que la confieren la Constitución de la República, Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

EXPIDE:

**ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2025 -2030 Y DEL PLAN DE USO Y
GESTIÓN DE SUELO 2025- 2037, DEL CANTÓN FRANCISCO DE
ORELLANA**

CAPÍTULO 1.

GENERALIDADES

Artículo 1. Definición. - La presente ordenanza es un instrumento legal, técnico, específico que permite normar el uso y la ocupación del suelo en general; mediante una adecuada zonificación que asegure un aprovechamiento responsable y sostenible de los recursos naturales, garantice el derecho de la ciudadanía al uso y disfrute del suelo urbano y del suelo rural del cantón Francisco de Orellana.

Artículo 2. Objetivo General. - La presente ordenanza tiene por objeto dar los lineamientos generales y específicos para reordenar el territorio en el cantón Francisco de Orellana, actualizando los componentes estratégicos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento territorial; así como actualizar el Plan de Uso y Gestión de Suelo con la finalidad de ajustarlos a la normativa vigente y a las dinámicas del territorio.

Artículo 3. Objetivos específicos. - Definir los tratamientos y usos en el suelo urbano, suelo rural y suelo rural de expansión urbana; coherentes con las actividades que se desarrollan en el territorio; considerando para el efecto las características especiales del mismo con especial atención a las áreas de conservación de ecosistemas naturales, ambientales, patrimonios culturales, bienes y servicios.

Artículo 4. Aplicación e interpretación de normas. - El GAD Municipal Francisco de Orellana no podrá negar atención a un trámite aduciendo duda u oscuridad en la aplicación de las normas ante los contenidos de la presente ordenanza. En caso de que se alegare oscuridad de la presente Ordenanza, le corresponderá a la Procuraduría Síndica explicar o interpretar el contenido de estas normas, previo informe de la Dirección de Ordenamiento Territorial. Para el efecto, deberá aplicar lo dispuesto en los artículos 425 y 427 de la Constitución de la República del Ecuador.

Artículo 5. Ámbito de aplicación. - La presente Ordenanza será de aplicación obligatoria en la circunscripción del cantón Francisco de Orellana, para las personas que realicen actividades en el suelo urbano y rural del cantón.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, el Plan de Uso y Gestión de Suelo, sus planes complementarios y las definiciones, se sujetarán a esta ordenanza, a las disposiciones legales de la materia y estarán orientados a garantizar el bien común sobre los intereses particulares.

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

Artículo 6. Irretroactividad de la presente Ordenanza. - La presente normativa rige para lo venidero, no tiene efecto retroactivo, por tanto:

Las habilitaciones del suelo otorgadas al amparo de una ordenanza anterior, mantendrán su vigencia por el plazo que fueron otorgadas, siempre que cuenten con las garantías vigentes; cuando la norma posterior incrementa la dimensión del lote mínimo establecido en la zonificación aprobada, se aplicará la norma más favorable al administrado, sin quebrantar derechos subjetivos.

Las aprobaciones de planos o autorizaciones para edificación o que se sometieron al régimen de propiedad horizontal, obtenidas al amparo de una norma anterior a la presente ordenanza, y que se encuentren vigentes no perderán su valor si la nueva normativa disminuyera los parámetros de edificabilidad autorizada. Perderá su valor si a la fecha de promulgación de la presente ordenanza no se ha iniciado la obra en su plazo de vigencia.

Artículo 7. Aplicación y control del PDOT y PUGS.- La aplicación, ejecución, seguimiento, evaluación, dirección y control del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan Uso y Gestión del Suelo le corresponde a la gestión institucional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Francisco de Orellana, y entidades adscritas; con el fin de alcanzar las metas establecidas y demás instrumentos de planificación institucional, enfocados a los componentes priorizados para el desarrollo del cantón.

Artículo 8. Principios. - Para la aplicación de la presente ordenanza, se contemplarán los principios de descentralización, simplificación, uniformidad, eficacia, eficiencia, intermediación y celeridad, dentro del marco constitucional relacionado al buen vivir y a la dignidad humana; los principios de planificación y finanzas públicas; los de ordenamiento territorial, uso y la gestión del suelo establecidos en la ley de la materia y afines.

CAPÍTULO 2.

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 9. Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. - Es el instrumento que establece las directrices principales respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo en el territorio; tiene por objeto ordenar, compatibilizar y armonizar las políticas y regulaciones que sobre el suelo se producen.

Artículo 10. Objetivos Generales de los PDOT. -

- a) Mantener de forma sostenible y sustentable los recursos naturales existentes en el territorio, mediante la declaratoria de áreas de protección local para precautelar la recuperación de la biodiversidad existente con la participación activa de la ciudadanía.
- b) Promover un sistema social inclusivo que reduzca la pobreza y desigualdad, mediante el fortalecimiento del emprendimiento cantonal.
- c) Configurar un sistema inclusivo que garantice el ejercicio pleno de derechos, especialmente de los grupos vulnerables.
- d) Garantizar el derecho de acceso a la salud de calidad.
- e) Garantizar el derecho a la educación integral de la población, bajo criterios de accesibilidad, calidad y pertinencia territorial y cultural.
- f) Consolidar un modelo de territorio inclusivo, de respeto a las libertades y el pleno goce de derechos.
- g) Fortalecer el desarrollo local del cantón mediante actividades económicas, productivas, turísticas y comerciales, que permitan la integración y la dinamización de la economía popular y solidaria.
- h) Mejorar los sistemas de comercialización para la producción local, procurando mayores beneficios para los productores del cantón.
- i) Mejorar el acceso a servicios básicos de calidad para toda la población.
- j) Impulsar la inversión pública y privada en el mejoramiento de la conectividad y telecomunicaciones para todo el cantón.
- k) Fortalecer la institucionalidad municipal y gobernanza local mediante el diálogo consensuado entre el sector público, privado y comunitario del cantón.

Artículo 11. Ámbito de aplicación del PDOT. - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Francisco de Orellana rige para todo el territorio cantonal. El desarrollo físico y la utilización del suelo se regirán por los lineamientos y disposiciones previstos en este Plan y en los demás instrumentos que lo desarrollan y complementan.

Artículo 12. Diagnóstico del PDOT

Diagnóstico Estratégico

Parte del análisis más significativo de este capítulo corresponde a la consolidación de cada las temáticas identificadas dentro del territorio, al realizar el análisis de cada uno de los sistemas, donde se determinaron las prioridades con base a lo manifestado por la población, todo articulado dentro de los estamentos establecidos en la política pública, con esto se busca mejorar las condiciones de vida de la población, dentro de un marco de tiempo que considere un corto, mediano y largo plazo. No obstante, es necesario que cada sistema analizado tenga la suficiente argumentación técnica en beneficio de la construcción del presente documento, porque es la única forma de asegurar el cumplimiento de los objetivos, que se deben plantar en la etapa de Propuesta.

El análisis y el trabajo investigativo realizado con las Direcciones del GAD Municipal de Francisco de Orellana, como la información recabada de las instituciones gubernamentales, aunado a los talleres y reuniones mantenidos con la población, se han convertido de modo integral, en un solo concepto de un análisis situacional y a su vez, en la línea base del PDOT 2025 – 230. En si el diagnóstico en el ámbito externo del gobierno local consistió en analizar principalmente aquellos sectores estratégicos claves para el desarrollo cantonal, partiendo desde las aristas de lo físico/ambiental, económico y social donde se sumaron los sistemas de asentamientos humanos y político institucional.

Ya en segunda instancia se identificó las potencialidades y problemas, bajo el contexto de plantear los desafíos de gestión y de mediano plazo, que se integraron dentro de matices de riesgos e igual de derechos ciudadanos, las mismas que la administración del GAD cantonal ha sabido aprovechar y potenciar reduciendo vulnerabilidades territoriales, producto de todo este complejo proceso se realizó un análisis estratégico territorial. El objetivo general de esta instancia es la identificación de las oportunidades y necesidades que existen en la actualidad en el territorio cantonal, a través de un instrumento que ayude al gobierno local a gestionar con éxito los rápidos cambios que se han experimentado en los últimos años.

Análisis de los servicios públicos y privados

Los servicios en general cumplen los estándares de cobertura y calidad, excepto el servicio de alcantarillado, que debido a lo complejo que es su aplicabilidad debe ser una de las prioridades.

Ilustración 1: Cobertura de Servicios básicos

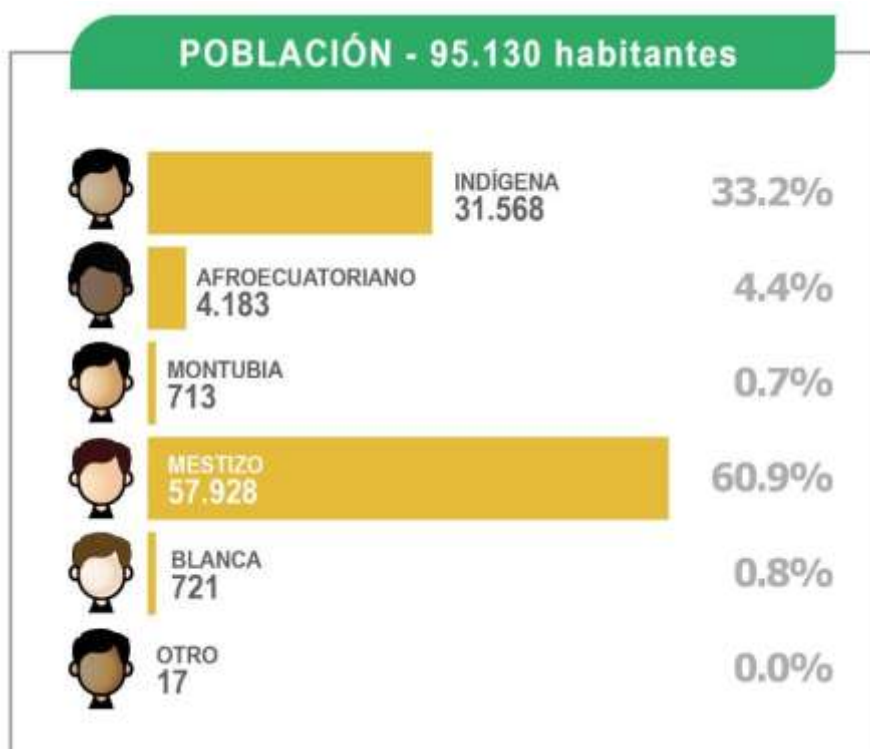


Fuente: INEC, VIII Censo de Población, VII de Vivienda y I de Comunidades de Ecuador del 2022
Elaboración: Equipo técnico, 2025

Análisis de pertinencia territorial y cultural

En esta instancia no hemos identificado algún aspecto negativo, por el contrario, existe una fuerte pertenencia que se debe fortalecer; dentro del aspecto étnico y de los parámetros de una identificación la población que lidera este tema es la mestiza con 60,9% que es lo que prima en el territorio cantonal.

Ilustración 2: Autoidentificación étnica



Fuente: INEC, VIII Censo de Población, VII de Vivienda y I de Comunidades de Ecuador del 2022
Elaboración: Equipo técnico, 2025

No se ha identificado procesos de enfrentamiento étnico; sin embargo, no se aprovecha esta coyuntura para fortalecer el tejido social y consolidar la

participación ciudadana en beneficio de los objetivos comunes que integran al cantón.

Análisis de la seguridad alimentaria / producción agropecuaria

Este es uno de los componentes identificados más posicionados, por las características propias de la región amazónica, la seguridad alimentaria no tiene una afectación fuerte, siempre y cuando se siga la línea de auspiciar la producción orgánica en las condiciones que la amazonia ofrece, pero que encuentra en los saberes ancestrales un insumo importante frente a alimentos tradicionales provenientes de la sierra o costa ecuatoriana.

En el caso de la producción agrícola se debe fortalecer la capacidad técnica para que no exista un deterioro en las condiciones de comercialización, que se ven afectadas por el bajo rendimiento de muchos productos, como el café y el maíz.



Ilustración 3: Producción agropecuaria



Fuente: INEC, VIII Censo de Población, VII de Vivienda y I de Comunidades de Ecuador del 2022
Elaboración: Equipo técnico, 2025

Al ser el cacao el producto más comercializado y que en el último año el precio ha crecido considerablemente, no ha llegado aún a convertirse en el más rentable de su producto, inclusive el precio no ha sobrepasado los USD\$ 0,31 por kg.

Análisis de movilidad, conectividad e infraestructura

Este es uno de los componentes más complejos del territorio cantonal, porque básicamente la infraestructura vial estatal de comunicación se encuentra en malas condiciones, lo que perjudica la conectividad con otras provincias y de manera directa la comercialización de productos agrícolas y ganaderos.

La falta de mantenimiento básico a la estructura vial existente ha deteriorado además las condiciones de la señalética horizontal y vertical en la cabecera cantonal; en general se debe mejorar las condiciones de una estructura existente para que las condiciones actuales puedan ser potenciadas como eje de desarrollo cantonal.

En el caso de la infraestructura se debe valorar la capacidad existente para fomentar que todos los barrios / comunidades cuenten con el acceso y facilidad de uso y que se conviertan en un eje integrador entre cada una de las parroquias,

En el tema de la infraestructura actual, se debe priorizar temas de educación, salud e inclusión social de manera equitativa para todos los habitantes, dando el énfasis necesario a la parte rural sobre todo lo que se refiere a las cabeceras

parroquiales, donde en algunos casos el sistema fluvial es una arteria vital del desarrollo de sus territorios.

Análisis de atención a grupos de atención prioritaria

En este aspecto no se ha identificado casos puntuales de acción y atención urgente, esto no quiere decir que no existan actividades a ejecutar, sino por el contrario fortalecer la labor existente con los recursos que actualmente existen. Ya en materia de atención infantil, es imperioso que el tema de desnutrición infantil sea tratado e identificado para mejorar los índices que se presentan en la actualidad.

Análisis de la gestión institucional del GAD

El sistema institucional del GAD y su gestión cuentan con una moderada aceptación, partiendo de que la percepción de la población es buena y sobre todo valoran que recién inicia, por ello es importante fortalecer la comunicación y desarrollar los instrumentos necesarios donde la participación ciudadana juegue un rol preponderante y responsable en la construcción de una política de desarrollo cantonal.

Este proceso de fortalecerá con el trabajo articulado con los GAD provincial y parroquiales, entes gubernamentales, organismos internacionales y obviamente la población cantonal.

Artículo 13. Propuesta del PDOT. - Esta fase nace de un diagnóstico multi fuentes, que permite recoger datos y todas las visiones, pero que no requiera de sistemas complejos de investigación social que alarguen en exceso el proceso, sino que integren criterios y generen una estructura que construya la **visión del territorio**, en el que se conjugan la parte técnica con el enfoque ciudadano.

Dentro de un concepto integral de desarrollo sostenible, esta fase se conceptualiza como aquel proceso que es capaz de satisfacer y superar las necesidades actuales sin comprometer los recursos y posibilidades de las futuras generaciones, pero a su vez proyecta cada una de las actividades que son necesarias cumplir a partir de la situación actual; lo que se puede describir en tres ideas concretas:

- Robustecer la planificación territorial en la mente de la ciudadanía y autoridades.
- Optimizar la resiliencia ante el inminente cambio climático, y
- Potenciar un solidario desarrollo territorial con énfasis en lo comunitario.

Partiendo de estas ideas, se busca articular los conceptos para traducirlos a la realidad, cuyo objetivo primordial es generar acciones que se traduzcan en actividades sostenibles que pueda mantenerse progresivamente en el tiempo; ejemplo de ello es el desarrollo del turismo ecológico, que no afecta las zonas de protección y que generen una actividad sostenible para las comunidades y de modo indirecto para las zonas urbanas del cantón.

Caso contrario sucede con la explotación de petróleo, que es una fuente de energía finita y no renovable, lo que significa que eventualmente se agotará. Su extracción y consumo tienen impactos significativos ambientales, contribuyendo de modo progresivo al cambio climático, donde las principales afectaciones de contaminación se presentan en el aire y el agua, y sobre todo en la pérdida de biodiversidad.

Artículo 14. Visión del PDOT.- La visión se ha definido de la siguiente manera:

Para el 2030, el cantón Francisco de Orellana al ser un nodo de servicios petroleros, avanza hacia un desarrollo sostenible que respeta su identidad cultural y natural, reduciendo las desigualdades territoriales a través de convertirse en un atractor de inversión, donde se prioriza la participación ciudadana en articulación con una innovación de la gestión municipal.

Es fundamental que dentro de este esquema de construcción del desarrollo territorial, la participación ciudadana activa de todos los sectores, es clave para que la visión sea compartida y puesta en práctica de manera efectiva, el proceso de concientización en la población es uno de los factores primordiales en la consecución de los objetivos planteados

Artículo 15.- Objetivos de desarrollo del PDOT.- El planteamiento de objetivos de desarrollo implica definir metas y acciones para lograr un futuro sostenible, inclusivo y en armonía con el ambiente; define la situación deseada que se busca alcanzar, en términos de mejora de las condiciones de vida de la población dentro de su entorno, Un factor importante es el planteamiento del rol que va a desempeñar dentro de la dinámica nacional y regional, es decir como contribuye al desarrollo nacional, las propuestas que se van a generar sobre la base de los objetivos y metas trazados.

Tabla 1: Objetivos de Desarrollo

OBJ	Objetivo de Desarrollo
1	Fomentar la sostenibilidad ambiental a través de la regulación de las actividades humanas, promoción de la conservación y manejo sustentable de los recursos naturales, bienes y servicios ecosistémicos con enfoque en prevención ante amenazas naturales y antrópicas.

OBJ	Objetivo de Desarrollo
2	Promover la participación intercultural conservando la identidad salvaguardando y difundiendo el patrimonio cultural del cantón.
3	Promover la prevención, atención y protección de derechos, fortaleciendo el sistema cantonal, para alcanzar la inclusión, equidad e igualdad de oportunidades, principalmente en los grupos de atención prioritario.
4	Impulsar el desarrollo económico local sostenible, mediante el mejoramiento del sistema de comercialización pública que asegure el acceso a alimentos seguros, bajo un enfoque de economía popular y solidaria.
5	Consolidar al cantón como destino turístico, fortaleciendo la calidad de los servicios turísticos del cantón.
6	Desarrollar un hábitat urbano y rural sostenible y seguro con acceso equitativo e integral, mejorando los sistemas públicos de soporte, la funcionalidad, relacionamiento de los asentamientos humanos en el marco de un ordenamiento territorial, con el establecimiento de un sistema cantonal que promueve el uso y gestión del suelo de manera sostenible.
7	Potenciar las capacidades institucionales del GAD Municipal para garantizar el acceso y la transparencia de la información a la ciudadanía con eficacia y eficiencia, a través de sistemas informáticos.
8	Fomentar la participación activa de la ciudadanía en la gestión pública cantonal competente

Elaboración: Equipo técnico, 2025

Los objetivos de desarrollo cantonal, descritos en la tabla anterior, se deben convertir en herramientas de planificación que buscan alinear las políticas y acciones locales con las necesidades específicas de un cantón, promoviendo el desarrollo sostenible, la inclusión social y el bienestar de la población.

Estos objetivos deben articularse con los Objetivos de Desarrollo sostenible como se presenta a continuación:

Tabla 2: Alineación de Objetivos Estratégicos de Desarrollo a los Objetivos de Desarrollo Sostenible

No.	Objetivos de Desarrollo	Objetivos de Desarrollo Sostenible
1	Fomentar la sostenibilidad ambiental a través de la regulación de las actividades humanas, promoción de la conservación y manejo sustentable de los recursos naturales, bienes y servicios ecosistémicos con	    

No.	Objetivos de Desarrollo	Objetivos de Desarrollo Sostenible
	enfoque en prevención ante amenazas naturales y antrópicas.	
2	Promover la participación intercultural conservando la identidad salvaguardando y difundiendo el patrimonio cultural del cantón.	    
3	Promover la prevención, atención y protección de derechos, fortaleciendo el sistema cantonal, para alcanzar la inclusión, equidad e igualdad de oportunidades, principalmente en los grupos de atención prioritario.	    
4	Impulsar el desarrollo económico local sostenible, mediante el mejoramiento del sistema de comercialización pública que asegure el acceso a alimentos seguros, bajo un enfoque de economía popular y solidaria.	    
5	Consolidar al cantón como destino turístico, fortaleciendo la calidad de los servicios turísticos del cantón.	    
6	Desarrollar un hábitat urbano y rural sostenible y seguro con acceso equitativo e integral, mejorando los sistemas públicos de soporte, la funcionalidad, relacionamiento de los asentamientos humanos en el marco de un ordenamiento territorial, con el establecimiento de un sistema cantonal que promueve el uso y	    

No.	Objetivos de Desarrollo	Objetivos de Desarrollo Sostenible
	gestión del suelo de manera sostenible.	
7	Potenciar las capacidades institucionales del GAD Municipal para garantizar el acceso y la transparencia de la información a la ciudadanía con eficacia y eficiencia, a través de sistemas informáticos.	   
8	Fomentar la participación activa de la ciudadanía en la gestión pública cantonal competente	   

Fuente: <https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/objetivos-de-desarrollo-sostenible/>, 2025

Elaboración: Equipo técnico, 2025

Artículo 16. Modelo de Gestión del PDOT. - El modelo de gestión busca conformar un elemento estructural, con base en una herramienta metodológica cuya principal utilidad es la de convertirse en el instrumento de gestión que ejecute todas las propuestas formuladas; que consideren algunos objetivos sobre los que se construye las directrices de desarrollo y ordenamiento territorial cantonal. De modo paralelo también debe convertirse en un elemento que permita acceder de manera rápida a la reducción de las brechas identificadas, donde la dinámica poblacional de relaciones sociales dadas en una zona determinada, construya sus actividades, basadas en los lineamientos propuestos, donde es fundamental que cuente con una estructura funcional de asentamientos humanos que sea sostenible en el tiempo.

Esta modalidad metodológica ha sido implementada en el marco de la política pública nacional, en donde se articula los objetivos nacionales y locales dentro de los cuatro grandes ejes de desarrollo. Todo este marco definirá los proyectos de intervención en el territorio cantonal, fortaleciendo además a las zonas que guardan similitud o proximidad.

Ilustración 4: Ejes del Plan de Desarrollo para el Nuevo Ecuador 2024-2025



Social



Desarrollo
económico



Infraestructura,
energía y medio
ambiente



Institucional

Fuente y elaboración: Secretaría Nacional de Planificación, Plan Nacional de Desarrollo 2024 - 2025

Como parte de la fase final de la actualización del PDOT Municipal de Francisco de Orellana, se presenta a continuación el acápite de este documento; el cual se convierte en el instrumento ejecutor de todas las propuestas presentadas, que ya consideran algunos objetivos sobre los que se construye las directrices de desarrollo y ordenamiento territorial, no todos recién inician sus ejecuciones, ya que algunos vienen en progreso desde el inicio de la actual Administración Municipal.

Se define al modelo de gestión como una herramienta muy útil dentro de los objetivos trazados de desarrollo cantonal, y a su vez es un instrumento de comunicación y articulación con otros actores territoriales, demostrando la importancia de los lineamientos de planificación y recalcando el por qué es necesario llevar acabo determinadas acciones en beneficio del bienestar de la población, que en las anteriores fases ya participaron con el insumo de sus necesidades y fortalecieron la estructura de planificación cantonal con el aporte de sus observaciones, basadas en los anhelos que tienen de su territorio a futuro.

El PDOT cantonal de Francisco de Orellana, cuenta con un esquema anual y plurianual de inversiones; así como con el establecimiento de intervenciones emblemáticas concretas, correspondientes y articuladas con el plan de gobierno. Es a partir de estos aportes que se medirá el rendimiento de la acción pública en áreas claves para el desarrollo nacional. Cada una de estas intervenciones emblemáticas debe implementarse de manera prioritaria e intersectorial, pero, sobre todo, en coordinación con los diferentes niveles de gobierno y otras funciones del Estado. Se debe observar que el régimen de competencias, así como su complementariedad hacia inversiones privadas y hacia la economía popular y solidaria; con lo cual potenciar su efecto y sostenibilidad.

Tabla 3: Metas e indicadores por directriz ETN

Nro.	Objetivo de desarrollo PDOT	Estrategia Territorial Nacional	
		Directriz	Lineamiento
1	Desarrollar una cultura ambiental que promueva la conservación y el manejo responsable de los recursos naturales	1: Reducir las inequidades sociales y territoriales 2: Impulsar la productividad y competitividad sistémica a partir del potenciamiento de roles y funcionalidades del territorio. 3: Propiciar la mejora de la infraestructura y el uso eficiente de energía en el territorio garantizando la sustentabilidad ambiental. 4: Articular la gestión territorial y la gobernanza multinivel. 5. Fortalecer la Gestión de Riesgos de Desastre en la Planificación Territorial	1.4. Garantizar el acceso a educación, salud, vivienda, servicios básicos, deportes y grupos de atención prioritaria para reducir las desigualdades sociales con énfasis en la Circunscripción Territorial Especial Amazónica, zonas de frontera y Galápagos. 1.11. Desarrollar e implementar instrumentos de desarrollo urbano que aborden la vivienda, la infraestructura, los servicios públicos, el desarrollo económico de manera coordinada y mecanismos de financiamiento que garanticen su sostenibilidad. 2.2. Planificar el desarrollo económico sobre la base de la compatibilidad de usos, la vocación territorial, ventajas comparativas y competitivas, su diversidad cultural y sus dinámicas socioambientales. 2.7. Fortalecer las micro y pequeñas empresas locales proveedoras de servicios turísticos, en función de la demanda y en correspondencia con las particularidades del Régimen Especial de Galápagos, en el marco de la normativa emitida por el ente competente. 3.1. Promover acciones de recuperación, conservación y protección de las fuentes de agua, zonas de recarga, acuíferos y agua subterránea con una gestión integral y responsable del patrimonio hídrico a fin de precautelar su calidad, disponibilidad, uso adecuado y acceso equitativo para consumo, riego y producción. 3.11. Impulsar la movilidad inclusiva, alternativa y sostenible, priorizando los sistemas de transporte público masivo de calidad y eficiente, así como los medios de movilidad no motorizada. 4.5. Elaborar y actualizar, de manera integral, los modelos de prestación de servicios públicos respecto a estándares, tipologías y modalidades para garantizar la calidad, accesibilidad, intersectorialidad, pertinencia cultural y territorial, con especial atención en el área rural. 4.7. Contar con catastros urbano y rural actualizados, como mecanismo de ordenamiento y planificación del territorio, que generen seguridad jurídica en tenencia y transferencia de la propiedad del suelo. 4.8. Promover el diálogo y la participación ciudadana desde los ámbitos territoriales en la definición, implementación y el seguimiento y evaluación de la política pública en todos los niveles de gobierno. 4.9. Articular las acciones del Ejecutivo con los Gobiernos Autónomos Descentralizados como aporte en la garantía de la seguridad ciudadana.

Nro.	Objetivo de desarrollo PDOT	Estrategia Territorial Nacional	
		Directriz	Lineamiento
			5.3. Implementar programas que promuevan una cultura de gestión de riesgos que incorpore la prevención, preparación y respuesta ante emergencias y desastres.
2	Promover actividades de fomento y conservación de la identidad cultural	1: Reducir las inequidades sociales y territoriales 2: Impulsar la productividad y competitividad sistémica a partir del potenciamiento de roles y funcionalidades del territorio. 3: Propiciar la mejora de la infraestructura y el uso eficiente de energía en el territorio garantizando la sustentabilidad ambiental.	1.18. Promover y difundir la riqueza cultural y natural de Ecuador, garantizando la protección y salvaguarda del patrimonio cultural material e inmaterial del país. 2.2. Planificar el desarrollo económico sobre la base de la compatibilidad de usos, la vocación territorial, ventajas comparativas y competitivas, su diversidad cultural y sus dinámicas socioambientales. 3.5. Promover estrategias de gestión sostenible y conservación de ecosistemas y biodiversidad de Galápagos, espacio marino costero y Amazonía, que permitan mejorar la capacidad generativa y regenerativa de servicios y flujos ecosistémicos.
3	Reducir la brecha identificada en los espacios de inclusión social y protección de derechos con énfasis en los grupos de atención prioritaria	1: Reducir las inequidades sociales y territoriales 4: Articular la gestión territorial y la gobernanza multinivel.	1.1. Implementar sistemas de protección integral de los derechos, con énfasis en personas en situación de vulnerabilidad y en movilidad humana. 1.2. Garantizar la atención integral de salud con énfasis en el sector rural. 1.9. Promover servicios de atención integral a los grupos de atención prioritaria, con enfoque de igualdad. 1.18. Promover y difundir la riqueza cultural y natural de Ecuador, garantizando la protección y salvaguarda del patrimonio cultural material e inmaterial del país. 4.7. Contar con catastros urbano y rural actualizados, como mecanismo de ordenamiento y planificación del territorio, que generen seguridad jurídica en tenencia y transferencia de la propiedad del suelo.
4	Impulsar el crecimiento y diversificación progresiva de las actividades económicas actuales y futuras (emprendimientos)	1: Reducir las inequidades sociales y territoriales 2: Impulsar la productividad y competitividad sistémica a partir del potenciamiento de roles y funcionalidades del territorio. 3: Propiciar la mejora de la infraestructura y el uso eficiente de energía en el territorio	1.11. Desarrollar e implementar instrumentos de desarrollo urbano que aborden la vivienda, la infraestructura, los servicios públicos, el desarrollo económico de manera coordinada y mecanismos de financiamiento que garanticen su sostenibilidad. 2.2. Planificar el desarrollo económico sobre la base de la compatibilidad de usos, la vocación territorial, ventajas comparativas y competitivas, su diversidad cultural y sus dinámicas socioambientales. 2.3. Promover la diversificación, fortaleciendo las cadenas productivas a fin de impulsar la

Nro.	Objetivo de desarrollo PDOT	Estrategia Territorial Nacional	
		Directriz	Lineamiento
		garantizando la sustentabilidad ambiental.	producción, empleo y fomentando el comercio de venta directa (circuitos cortos). 3.5. Promover estrategias de gestión sostenible y conservación de ecosistemas y biodiversidad de Galápagos, espacio marino costero y Amazonia, que permitan mejorar la capacidad generativa y regenerativa de servicios y flujos ecosistémicos. 3.8. Construir ciudades verdes y resilientes que combinen la valoración del patrimonio cultural y el manejo ambiental adecuado, generando redes de conocimiento y vinculando la educación superior con las necesidades sociales y productivas.
5	Promover y fomentar estrategias enfocadas en el turismo ecológico y comunitario.	2: Impulsar la productividad y competitividad sistémica a partir del potenciamiento de roles y funcionalidades del territorio.	2.1. Incentivar la diversificación productiva y el acceso a servicios públicos acordes a las condiciones especiales de Galápagos y Amazonia. 2.7. Fortalecer las micro y pequeñas empresas locales proveedoras de servicios turísticos, en función de la demanda y en correspondencia con las particularidades del Régimen Especial de Galápagos, en el marco de la normativa emitida por el ente competente.
6	Desarrollar un hábitat sostenible, seguro e inclusivo, promoviendo el acceso equitativo a los sistemas públicos de soporte y su funcionalidad.	2: Impulsar la productividad y competitividad sistémica a partir del potenciamiento de roles y funcionalidades del territorio. 3: Propiciar la mejora de la infraestructura y el uso eficiente de energía en el territorio garantizando la sustentabilidad ambiental. 5. Fortalecer la Gestión de Riesgos de Desastre en la Planificación Territorial	1.4. Garantizar el acceso a educación, salud, vivienda, servicios básicos, deportes y grupos de atención prioritaria para reducir las desigualdades sociales con énfasis en la Circunscripción Territorial Especial Amazónica, zonas de frontera y Galápagos. 1.11. Desarrollar e implementar instrumentos de desarrollo urbano que aborden la vivienda, la infraestructura, los servicios públicos, el desarrollo económico de manera coordinada y mecanismos de financiamiento que garanticen su sostenibilidad. 2.2. Planificar el desarrollo económico sobre la base de la compatibilidad de usos, la vocación territorial, ventajas comparativas y competitivas, su diversidad cultural y sus dinámicas socioambientales. 2.7. Fortalecer las micro y pequeñas empresas locales proveedoras de servicios turísticos, en función de la demanda y en correspondencia con las particularidades del Régimen Especial de Galápagos, en el marco de la normativa emitida por el ente competente. 3.1. Promover acciones de recuperación, conservación y protección de las fuentes de agua, zonas de recarga, acuíferos y agua subterránea con una gestión integral y corresponsable del patrimonio hídrico a fin de precautelar su calidad, disponibilidad, uso adecuado y acceso equitativo para consumo, riego y producción. 3.11. Impulsar la movilidad inclusiva, alternativa y sostenible, priorizando los sistemas de transporte público masivo de

Nro.	Objetivo de desarrollo PDOT	Estrategia Territorial Nacional	
		Directriz	Lineamiento
			calidad y eficiente, así como los medios de movilidad no motorizada. 4.5. Elaborar y actualizar, de manera integral, los modelos de prestación de servicios públicos respecto a estándares, tipologías y modalidades para garantizar la calidad, accesibilidad, intersectorialidad, pertinencia cultural y territorial, con especial atención en el área rural. 4.7. Contar con catastros urbano y rural actualizados, como mecanismo de ordenamiento y planificación del territorio, que generen seguridad jurídica en tenencia y transferencia de la propiedad del suelo. 4.8. Promover el diálogo y la participación ciudadana desde los ámbitos territoriales en la definición, implementación y el seguimiento y evaluación de la política pública en todos los niveles de gobierno. 4.9. Articular las acciones del Ejecutivo con los Gobiernos Autónomos Descentralizados como aporte en la garantía de la seguridad ciudadana. 5.3. Implementar programas que promuevan una cultura de gestión de riesgos que incorpore la prevención, preparación y respuesta ante emergencias y desastres.
7	Potenciar las capacidades institucionales creando una cultura de innovación y mejora continua.	4: Articular la gestión territorial y la gobernanza multinivel. 5. Fortalecer la Gestión de Riesgos de Desastre en la Planificación Territorial	4.5. Elaborar y actualizar, de manera integral, los modelos de prestación de servicios públicos respecto a estándares, tipologías y modalidades para garantizar la calidad, accesibilidad, intersectorialidad, pertinencia cultural y territorial, con especial atención en el área rural. 4.8. Promover el diálogo y la participación ciudadana desde los ámbitos territoriales en la definición, implementación y el seguimiento y evaluación de la política pública en todos los niveles de gobierno. 5.3. Implementar programas que promuevan una cultura de gestión de riesgos que incorpore la prevención, preparación y respuesta ante emergencias y desastres.
8	Fomentar la participación activa de la ciudadanía en la gestión pública cantonal competente	4: Articular la gestión territorial y la gobernanza multinivel.	4.8. Promover el diálogo y la participación ciudadana desde los ámbitos territoriales en la definición, implementación y el seguimiento y evaluación de la política pública en todos los niveles de gobierno.

Elaboración: Equipo técnico, 2025

Los indicadores precedentes buscan regular las acciones a nivel nacional, donde todos los territorios deben alinearse a esta estrategia y en cada uno de sus territorios aportar a la consecución de las metas indicadas, en el caso particular del cantón Francisco de Orellana, debemos destacar lo referente a

las zonas de protección y conservación, para mantener esa tendencia en función del cuidado ambiental que amerita.

Esta medida estaría perfectamente alineada a lo que se busca en el cantón en cuanto a la mejora de las condiciones de vida de las comunidades, que a su vez podrán realizar una explotación como atractivo turístico y de ese modo no dedicar todas estas zonas a otro tipo de actividad económica. Además de garantizar a los demás habitantes, que se ocupen en actividades primarias, lo que naturalmente es una de las principales variables que incidirá en la mejora de la productividad agrícola y ganadera; ya que además se considera la instauración de centros de acopia y capacitación para el fomento agrícola nativo.

La propuesta de ejes, objetivos, políticas y metas contenidas en este PDOT parten de una evaluación previa de los planes anteriores, tanto en gestión como en resultados. Desde este punto se reconocen las transformaciones estructurales que han ocurrido durante la última década.

Se ha tomado en cuenta las oportunidades y capacidades generadas para el desarrollo social y el fortalecimiento del talento humano nacional, así como la instalación de infraestructura pública –en los ámbitos logístico, operativos y de comunicaciones– y la consolidación de una matriz energética diversificada del país.

A su vez, la evaluación de los anteriores planes permitió proyectar una gestión más eficiente de la planificación nacional; su resultado, entonces, es un PND más sintético, accesible y directo, que asume el rol de los instrumentos y entidades complementarias del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa.

Tabla 4: Matriz de iniciativas, objetivos y mecanismos de articulación

Iniciativa¹	Objetivo de la articulación	Mecanismo de articulación
Fortalecer el sistema actual de agua potable²	Mejorar la cobertura y la calidad del agua potable	Reuniones mensuales con los otros GAD de la mancomunidad. Reuniones con barrios y comunidades. Reuniones con autoridades y funcionarios del GAD Municipal.

¹ Se entiende como iniciativa todo plan, programa, proyecto, convenio, espacio de coordinación, etc., que busca dar solución a un problema local, a través del aprovechamiento de las potencialidades territoriales. Estos pueden ser promovidos desde el sector público, privado, comunitario, académico, de cooperación internacional, entre otros.

² En el Año 2013 los GAD Municipales de Loreto, Francisco de Orellana y La Joya de los Sachas; iniciaron todo un proceso para establecer la Mancomunidad, con fundamento en el artículo 285 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD). Mediante Resolución Administrativa, los respectivos Concejos Municipales de los GAD aprobaron la conformación de la Mancomunidad

Iniciativa ¹	Objetivo de la articulación	Mecanismo de articulación
Fortalecer el sistema actual de alcantarillado	Mejorar la cobertura y condiciones actuales de la infraestructura del sistema de alcantarillado	Reuniones con autoridades y funcionarios del GAD Municipal. Reuniones con barrios y comunidades.
Garantizar una adecuada cobertura vial	Reforzar el sistema vial cantonal	Reuniones con autoridades y funcionarios del GAD cantonal, para revisar el presupuesto y gestionar obras, acorde a sus competencias Gestiones de vinculación con el GAD Provincial y Cantonal (vecinos). Reuniones con barrios y comunidades para realizar el mantenimiento de cunetas y bordillos.
Conservar los ecosistemas	Mantener las zonas de conservación y protección	Reuniones mensuales con las comunidades. Reuniones con autoridades y funcionarios del GAD parroquial y cantonal (vecinos) , para revisar el estado de los ecosistemas y gestionar obras, acorde a sus competencias. Gestiones de apoyo, acompañamiento y vinculación con el GAD Provincial. Gestiones de vinculación con el MAATE / SENAGUA Zonal 2.
Conservar los ecosistemas	Incentivar campañas de limpieza ribera de ríos	Reuniones con autoridades y funcionarios del GAD parroquial y cantonal (vecinos) , para revisar el estado de los ecosistemas y gestionar obras, acorde a sus competencias. Gestiones de apoyo y acompañamiento con el GAD Provincial. Promoción de mingas con la población para realizar el mantenimiento de las riberas.
Conservar los ecosistemas	Incentivar el proceso de reciclaje y disposición de	Reuniones con autoridades y funcionarios del GAD cantonal, para en conjunto coordinar y revisar el presupuesto parroquial y su posterior gestión de obras, acorde a sus competencias.

Iniciativa ¹	Objetivo de la articulación	Mecanismo de articulación
	residuos sólidos	Gestiones de apoyo y acompañamiento con el GAD Cantonal. Promoción de campañas por barrio y comunidad de la importancia del reciclaje y su puesta en marcha.
Conservar los ecosistemas	Mejorar las condiciones de la flora y fauna urbana	Campañas de capacitación y protección de la flora y fauna por parte de la población circundante en cooperación con el GAD Municipal.
Mejorar las capacidades sociales de la población	Mejorar las condiciones de vida del adulto mayor	Campañas de apoyo y acompañamiento a la población de adultos mayores del cantón
Fortalecer las capacidades institucionales	Incrementar la capacidad técnica de los funcionarios.	Gestiones de vinculación con organismos gubernamentales MAG, MIPRO, MIES, MAATE, AME.
Mejorar las condiciones de ordenamiento territorial	Mejorar las condiciones de las áreas urbanas	Gestiones de apoyo técnico y acompañamiento para actualizar el catastro urbano y rural con AME Gestión de apoyo a los funcionarios del GAD Cantonal, tanto en capacitación como en infraestructura Gestión de apoyo con el MIDUVI para mejorar las condiciones de vivienda del cantón

Elaboración: Equipo técnico, 2025

Con este antecedente, se busca que todos los programas presenten su estructura de modo “personalizado” o “hecho a la medida” para que cada proyecto este articulado con los objetivos y los recursos que el GAD cantonal de Francisco de Orellana, y que el modelo de gestión que se proponga, cuente con la capacidad de invertir los fondos de la mejor manera en los tiempos previstos;

Además se debe articular para que cada funcionario o dirección cantonal tengan presente en cada una de sus actividades, la acción más adecuada y alineada a las necesidades y metas propuestas, con base a la medición que solicitan los indicadores, todo dentro de un marco de desarrollo en función de la mejora de condiciones de vida de la ciudadanía.

Artículo 17. Modelo Territorial Deseado. - Con base en el análisis precedente, iniciamos con la estructuración del modelo territorial deseado

cantonal de Francisco de Orellana, que se presenta en los siguientes análisis y luego plasmado en un corema funcional.

En el territorio se destacan algunos aspectos claves:

1. Estructura del sistema de los centros con población concentrada (urbanos) con base en los roles que deben asumir para aportar al desarrollo sostenible, con énfasis en el sistema socio económico, destacando la conectividad y movilidad de los centros poblados con las cabeceras parroquiales -también entre ellos, con la cabecera cantonal y otros centros poblaciones de cantones vecinos.
Destacando la funcionalidad que brindaran las vías (terrestres, fluviales y aérea), para fortalecer la dinámica económica del cantón; generando opciones de actividades de bienes y servicios y sobre todo generando empleo sostenible.
2. Actividades económicas sostenibles, donde se busca que las cabeceras parroquiales generen dos roles principales, el primero como centros de acopio e industrialización de los productos locales y un segundo que este ligado a ciertas parroquias en el tema de fomento de los atractivos turísticos, donde la ciudad de El Coca ocupa un rol integrador del interior cantonal con otros cantones o provincias, e inclusive en su momento un rol de punto de ingreso y salida de turistas locales y extranjeros.
Actualmente en el área urbana, y como parte estructural de este proceso se busca fortalecer la gestión que efectúa el Zoológico municipal y el MACCO, como entes atractores de turismo, que se vean fortalecidos en su gestión a través de distintas herramientas de planificación estratégica, dentro de cada uno de sus ámbitos.
3. Sistemas viales articuladores. Se ratifica la estructura vial y de movilidad cantonal en el ámbito intra y extra cantonal: Al interior del cantón se establece al conjunto de vías que una a El Coca, con las cabeceras parroquiales, como un gran sistema principal cantonal y por tanto, que cumpla una función que acoja los flujos de movilidad de personas y bienes dentro del cantón. Este sistema se complementa y se une con el sistema vial externo principal. A45A y E45.
4. En referencia al desarrollo ambiental el MTD respeta de modo íntegro la localización de las áreas de protección y conservación que constan en el PDOT. Se considera que los proyectos vinculados a este tema en la matriz de alineación con el PND son adecuados y se articulan efectivamente; se señala considera el factor la gestión de riesgos de modo fundamental con un proceso proactivo más que reactivo. Además se incorpora la reducción de las brechas identificadas en el sistema de residuos sólidos.

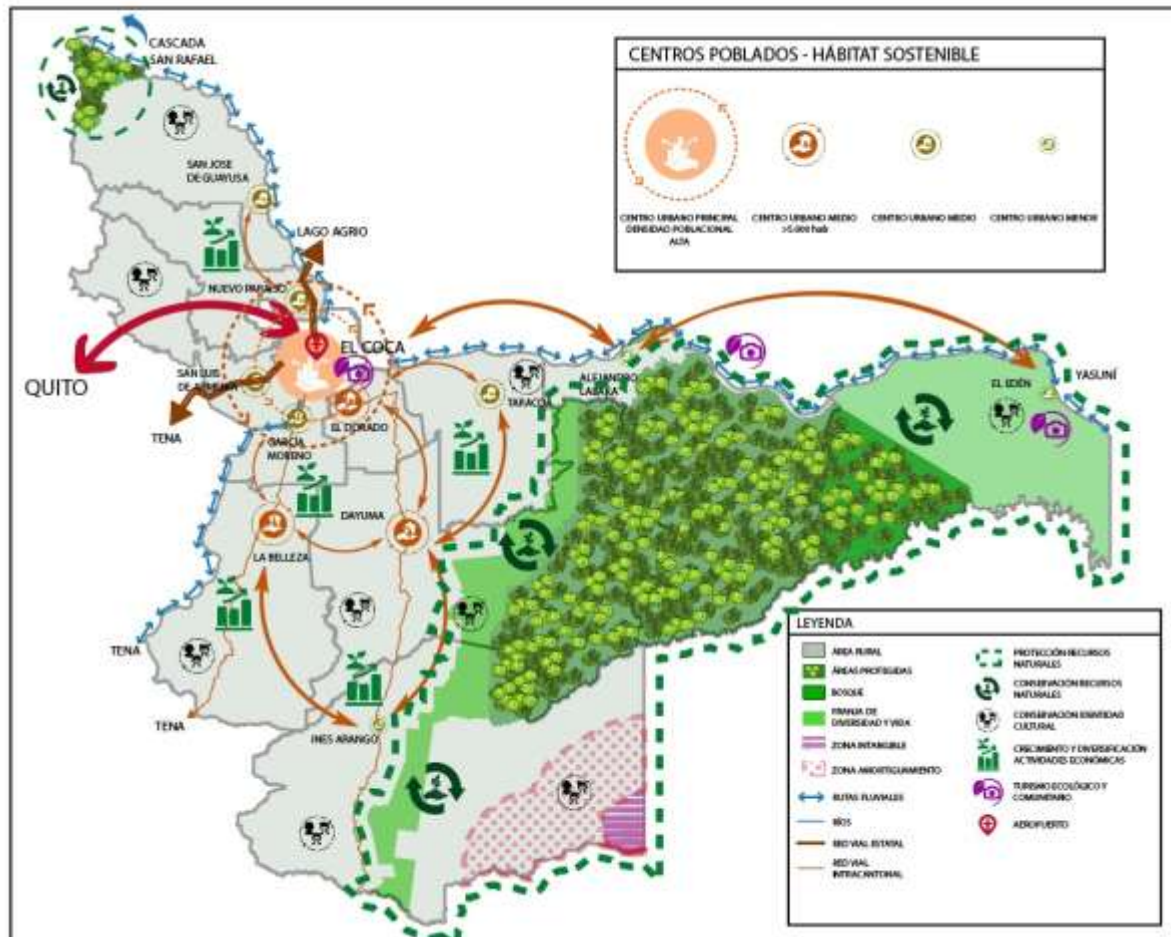
6. El MTD considera dentro de sus lineamientos los proyectos enfocados en la regularización de predios y actualización de catastros como acciones que permitan contar con herramientas efectivas de ordenamiento territorial, que además este articuladas de la mejor manera y con conceptos idóneos al PUGS.

En este contexto se entiende el modelo de desarrollo integral deseado como el elemento clave para la comprensión de los sistemas complejos que están contruidos sobre la base de los objetivos principales, ya que ésta es en definitiva la manera en que la sociedad estructura la dinámica de desarrollo sobre la cual va a fomentar sus actividades.

[illegible]

34

Imagen 2: Modelo de Territorial Deseado – Corema Funcional



Elaboración: Equipo técnico, 2025

Este ámbito, considera la propuesta de nuevas experiencias o directamente, la proyección y fundamento de una visión que se convertirá en el enlace de esta dualidad técnica – política, pero que sobre todo mantiene un enfoque de desarrollo articulado entre todos los componentes y actores de la política pública que se va proponer.

Por ser el Modelo Deseado, las conclusiones obtenidas buscan cumplir a partir del modelo actual, una interacción e integración de las opiniones ciudadanas, en donde cada una de ellas sean también aplicables a lo largo de la gestión cantonal, cuyo instrumento ya tenga delineadas las estrategias para conseguir los objetivos planteados, todo dentro del marco de la participación ciudadana y la alineación a la normativa nacional que rige a estos instrumentos de planificación territorial.

Artículo 18. Vigencia y modificaciones del PDOT.- El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Francisco de Orellana registrará durante el periodo 2025-2030. Para el caso de

estrategias, planes, programas y proyectos de largo plazo su vigencia será la establecida en las mismas.

El Plan podrá ser ajustado o modificado con la aprobación del Concejo Municipal previo informe técnico de la Unidad de Planificación responsable del PDOT del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal y resolución favorable del Consejo Cantonal de Planificación.

Artículo 19. Evaluación y Seguimiento del PDOT - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Francisco de Orellana, a través de la Dirección de Planificación y Desarrollo, verificará y evaluará la implementación, avance y resultados de lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, conforme a los lineamientos de planificación establecidos por el órgano competente a nivel nacional.

Artículo 20. Monitoreo Periódico y Evaluación del PDOT. - El monitoreo periódico de las metas propuestas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y la evaluación de su cumplimiento será reportada anualmente al órgano competente de planificación a nivel nacional, y puesta en conocimiento del Concejo Municipal y del Consejo Cantonal de Planificación, quienes realizarán las acciones necesarias para que se cumplan con estos objetivos.

Artículo 21. Aprobación Presupuestaria. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Francisco de Orellana tendrá la obligación de verificar que el presupuesto operativo anual (POA), guarde coherencia con los objetivos y metas del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

CAPÍTULO 3.

VINCULACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL CON EL PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO

Artículo 22. Directrices vinculantes para la Planificación Territorial Descentralizada en la formulación del Plan de Uso y Gestión del Suelo. - En los procesos de planificación para el uso y gestión del suelo, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, deberá observar de manera obligatoria as siguientes directrices como instrumentos para el ordenamiento territorial:

- a) Las disposiciones que establece la Constitución de la Republica del Ecuador y el marco legal vigente relacionado;
- b) Instrumentos generados en el marco de los compromisos internacionales (Objetivos de Desarrollo Sostenible, Nueva Agenda Urbana).

- c) Las resoluciones, normas o acuerdos expedidos por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, el Consejo Nacional de Competencias, Consejo de Planificación de la Circunscripción Territorial Especial Amazónica, según corresponda, entre otros;
- d) La articulación obligatoria entre niveles de gobierno respecto a los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial provinciales, cantonales y parroquiales rurales inscritos y circunvecinos;
- e) La articulación obligatoria con la política pública sectorial emitida por los entes rectores del gobierno central que inciden en la gestión integral del territorio identificados en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial;
- f) Las políticas públicas de protección de derechos definidas en las Agendas Nacionales de Igualdad y los Consejos Cantonales de Protección de Derechos;
- g) El ejercicio del derecho de participación ciudadana, a través de las instancias y mecanismos determinados en la Constitución y las leyes vigentes; y,
- h) La adopción del enfoque de amenazas, riesgos naturales y cambio climático, en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Artículo 23. Articulación con los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.- Los Planes de Uso y Gestión del Suelo mantendrán siempre una relación directa con los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a nivel cantonal y apoyarán las definiciones establecidas a nivel provincial y parroquial, en cuya formulación deberán sujetarse a los lineamientos de los entes rectores como: Servicios Nacional de Gestión de Riesgos y Emergencias, Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, Ministerio del Ambiente, Ministerio de Agricultura y Ganadería, entre otros.

En cuanto a la articulación de los dos instrumentos de planificación, en el componente estructurante se definen los mapas temáticos, los sistemas públicos de soporte, áreas y actividades de interés del suelo, la clasificación y subclasificación del suelo urbano y rural contenida en el Modelo Territorial Deseado del PDOT, con una escala máxima de 1:50.000. En el componente urbanístico se determinará el uso y edificabilidad del suelo de acuerdo con su clasificación y subclasificación, con una escala máxima de 1:5.000.

CAPÍTULO 4.

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

Artículo 24. Plan de Uso y Gestión de Suelo. - Es el plan mediante el cual se define el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo en el cantón Francisco de Orellana, determinando su estructura urbano-rural, usos,

aprovechamientos, edificabilidades y la asignación en el territorio cantonal de las actividades residenciales, económicas, productivas; así como el manejo de recursos naturales, mediante la fijación de los parámetros y normas específicas.

El Plan de Uso y Gestión de Suelo se encuentra constituido como contenido mínimo por los siguientes: a. Componente estructurante, b. Componente Urbanístico y c. Planes Urbanísticos Complementarios.

Artículo 25. Finalidad del Plan de Uso y Gestión del Suelo.- El Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Francisco de Orellana tiene como objetivos, determinar la estructura urbano-rural del cantón; establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para su desarrollo en función de lo establecido en el PDOT y fortalecer sus vínculos e interdependencias; planificar el uso y aprovechamiento eficiente, equitativo, racional y equilibrado del suelo urbano y rural, especialmente del suelo rural de expansión urbana, que promueva el uso y aprovechamiento responsable de las vocaciones del suelo; generar suelo para vivienda de interés social y los sistemas públicos de soporte; establecer los instrumentos de planeamiento urbanístico; normar las decisiones sobre el uso y la ocupación del suelo, así como la conservación de los ecosistemas frágiles y su biodiversidad.

Además, tienen como objetivo definir la clasificación del suelo dentro de la estructura urbano y rural determinada en el PDOT; establecer las interdependencias, considerando los derechos de las personas a un hábitat seguro y saludable enmarcados en los principios de desarrollo y ordenamiento territorial de equidad y justicia social, de participación democrática, redistribución justa de las cargas y beneficios, de corresponsabilidad, respeto a las diferentes culturas, derecho a la ciudad, derecho a la naturaleza, función social y ambiental de la propiedad, garantía de la soberanía alimentaria, la productividad, la sustentabilidad, la gobernanza y la ciudadanía, la gestión del riesgo de desastres y adaptación al cambio climático, para que la planificación sea eficiente, racional y equilibrada del territorio y su recurso suelo.

Todas las decisiones relativas a la planificación y gestión del suelo se adoptarán sobre la base del interés público, ponderando las necesidades de la población y garantizando el derecho de los ciudadanos a una vivienda adecuada, digna, a un hábitat seguro y saludable, a un espacio público de calidad y al disfrute del patrimonio natural y cultural. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

Artículo 26. Vigencia y actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

- El componente estructurante del PUGS estará vigente durante un periodo de doce (12) años a partir de la fecha de aprobación mediante ordenanza por parte del Consejo Municipal o Metropolitano; mientras que el componente

urbanístico podrá actualizarse al inicio de cada periodo de gestión municipal o metropolitana.

En los periodos de actualización del PUGS comprendidos dentro de los doce años de vigencia, se deberá respetar su componente estructurante, la coherencia con el PDOT, el Plan Nacional de Desarrollo, Estrategia Territorial Nacional, los planes de los demás niveles de gobierno vigentes, Plan Integral para la Amazonía, Plan Binacional de integración Fronterizo Ecuador - Colombia que tienen incidencia dentro de su jurisdicción.

En caso de ser necesaria la modificación al componente estructurante, se deberá justificar técnicamente en coherencia al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial - PDOT y su actualización, mediante procedimientos participativos y técnicos establecidos en la presente norma y en las siguientes circunstancias:

- a. Reforma al Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, Artículo 1:
 1. Cuando haya existido un procedimiento administrativo sancionador por parte del ente de control de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo, en las consideraciones que hayan sido identificadas, analizadas u observadas dentro de este procedimiento. EL ente de control de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo mediante resolución podrá disponer a los GAD municipales y metropolitanos las medidas de reparación, entre los que constará la necesidad de adecuar sus instrumentos de uso y gestión de suelo al marco normativo vigente, en los casos que así lo amerite.
 2. Cuando exista un procedimiento administrativo sancionador por parte del ente de control de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo, en las consideraciones que hayan sido identificadas, analizadas u observadas dentro del componente estructurante de plan de uso y gestión del suelo. El ente de control de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo podrá receptar y aprobar el compromiso de remediación propuesto por el GAD municipal o metropolitano tendiente a enmendar la acción u omisión, en el que constará adecuar su instrumento al marco normativo y legal vigente, hasta antes de emitida la resolución desde el ente de control.
 3. Cuando se implemente un Proyecto Nacional de Carácter Estratégico o cuando exista informe técnico jurídico de entes rectores nacionales respecto a las definiciones de áreas naturales, patrimonio cultural, actividades económicas productivas y estratégicas, en función de sus competencias y en articulación con el GAD municipal del área de influencia directa. El GAD municipal o metropolitano podrá modificar el área de extensión de la subclasificación del suelo

siguiendo los procedimientos técnicos y participativos establecidos en el marco legal vigente.

4. En caso de la existencia de una amenaza activa o latente, o por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre, se podrá cambiar la subclasificación del suelo definida en el PUGS como medida de prevención o mitigación para restringir la posibilidad de urbanizar zonas de riesgo identificadas. La motivación para esta causal deberá contar con un informe técnico jurídico que incluya la definición de afectaciones, impactos, susceptibilidad, bajo las disposiciones establecidas por la entidad rectora de la gestión integral del riesgo de desastres en congruencia al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. Una vez ejecutado el cambio se deberá establecer tratamientos, usos de suelo y estándares urbanísticos para la zona de impacto por la emergencia/desastre o de la zona de influencia de la amenaza identificada.
5. Cuando una decisión del organismo encargado de resolver conflictos limítrofes modifique la división político-administrativa del territorio de un GAD municipal o metropolitano, y esta modificación afecte la clasificación o subclasificación del suelo, será posible realizar los ajustes pertinentes.

CAPÍTULO 5.

COMPONENTE ESTRUCTURANTE

Artículo 27. Componente Estructurante.- El componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo es el articulador principal de lo establecido en el Plan de Desarrollo de Ordenamiento Territorial y condiciona los tratamientos urbanísticos para establecer el aprovechamiento y ocupación del suelo, considerando que contiene los objetivos de largo plazo y la estructura territorial principal del cantón Francisco de Orellana, los cuales no pueden ser modificados durante su vigencia de acuerdo a lo establecido en el artículo 28 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo - LOOTUGS componente estructurante del plan de uso y gestión del suelo que indica “ *estará constituido por los contenidos de largo plazo que respondan a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial municipal o metropolitano, y las disposiciones correspondientes a otras escalas del ordenamiento territorial, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función*

de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a partir de la determinación de la estructura urbano-rural y de la clasificación del suelo”.

Artículo 28. Vigencia del Componente Estructurante.- Tendrá una vigencia de 12 años, por tanto, todos los contenidos que lo conforman no podrán modificarse durante este periodo (por ningún plan complementario, ni por cualquier ordenanza de menor jerarquía), dado que constituyen la estructura general del plan y garantiza el cumplimiento de los objetivos de largo plazo, estipulados en el PDOT; sin embargo, con el Decreto Ejecutivo Nro. 445 de fecha 05 de noviembre de 2024, Reforma al Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo y al Reglamento a la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en el Artículo 1 literal 2 detalla la sustitución del segundo inciso del artículo 12 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo por lo siguiente “(...) Cuando exista un procedimiento administrativo sancionador por parte del ente de control de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo (...)”.

Artículo 29. Limites Urbanos de la cabecera cantonal, cabeceras parroquiales y centros poblados - En sujeción a los dispuesto a la norma nacional y en la Ordenanza OM-06-2025, se determinan los limites urbanos del cantón Francisco de Orellana:

- Cabecera Cantonal:
 - Francisco de Orellana: 1.748,83 Ha.
- Cabeceras Parroquiales:
 - El Dorado: 50,27 Ha.
 - Taracoa: 65,13 Ha.
 - García Moreno: 9,89 Ha.
 - La Belleza: 14,58 Ha.
 - Inés Arango: 10,35
 - Nuevo Paraíso: 19,37
 - Dayuma: 37,21
- Cabeceras Parroquiales en territorios indígenas:
 - San José de Guayusa: 26,76 Ha.
 - El Edén: 15,35 Ha.
 - San Luis de Armenia: 9,70 Ha.

En un total de 2.040,31 Ha. Urbanas que suman la parte urbana de la Cabecera cantonal con las cabeceras parroquiales, se adiciona cada una de las coordenadas que limitan las áreas urbanas. De existir divergencias entre las coordenadas señaladas en la Ordenanza OM-06-2025, y las ubicaciones de los accidentes geográficos, prevalecerán estos últimos, conforme al Artículo 18 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), excepto en los casos en que la unidad de linderación es la coordenada.

Artículo 30. Clasificación del Suelo.- La clasificación lo que busca es promover un desarrollo urbano y rural equilibrado y que se tenga armonización entre estos dos instrumentos PDOT y PUGS para garantizar sostenibilidad ambiental, estableciendo como principio la corresponsabilidad pública, comunitaria y privada en la gestión de los recursos naturales, así también limitar el crecimiento de la mancha urbana y la incorporación de suelo rural a urbano y con ello se promueve un crecimiento compacto y denso del suelo urbano, equilibrando usos, actividades y espacios públicos y finalmente dotar y/o promover el acceso equitativo e integral de la población a los servicios básicos, infraestructuras, equipamientos, así como al espacio público.

El suelo se clasifica en urbano y rural en consideración a sus características y aprovechamiento, esta delimitación del suelo es independiente de la asignación política administrativa. Esta clasificación se realiza a partir del análisis de las proyecciones de crecimiento y densidad poblacional, la consolidación de la ocupación de los predios, estructura predial y su nivel de fraccionamiento, amanzanamiento y estructura vial regular, capacidad de los sistemas públicos de soporte que garanticen la dotación de servicios como los de agua potable, alcantarillado, luz eléctrica, aseo de calles y otros de naturaleza semejante; suelo urbano existente (consolidado y vacante), áreas industriales, factores de riesgo, productivos y de protección.

- a) **Suelo urbano:** es el suelo ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos de soporte que constituyen un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluye núcleos urbanos en suelo rural.
- b) **Suelo rural:** es el suelo destinado principalmente a actividades agro productivas, conservación y protección, recursos naturales no renovables, extractivas o forestales, o el que por sus características biofísicas, geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos.

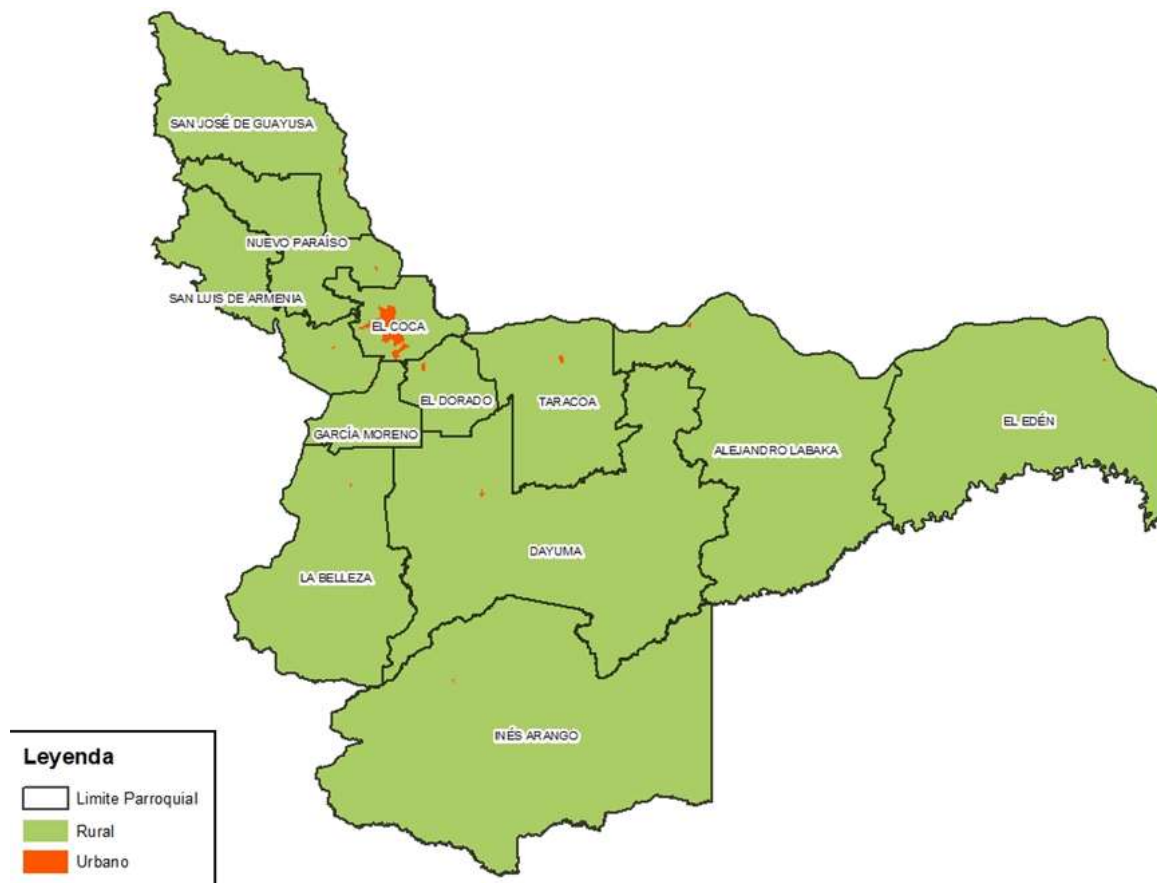
Tabla 5: Áreas urbanas y rurales del Cantón Francisco de Orellana de acuerdo a instrumento normativo

Instrumento	Fecha de sanción	Área Cantonal (ha)	Área Urbana (ha)	% Área Urbana	Área Rural (ha)	% Área Rural
Ordenanza Nro. OM-006-2025 Reforma	5/3/2025	705.062,69	2.040,31	0,29%	703.022,38	99,71%

a la Ordenanza
OM-010-2019

Elaboración: Equipo técnico, 2025

Imagen 3: Clasificación del suelo urbano y rural en el Cantón Francisco de Orellana



Elaboración: Equipo técnico, 2025

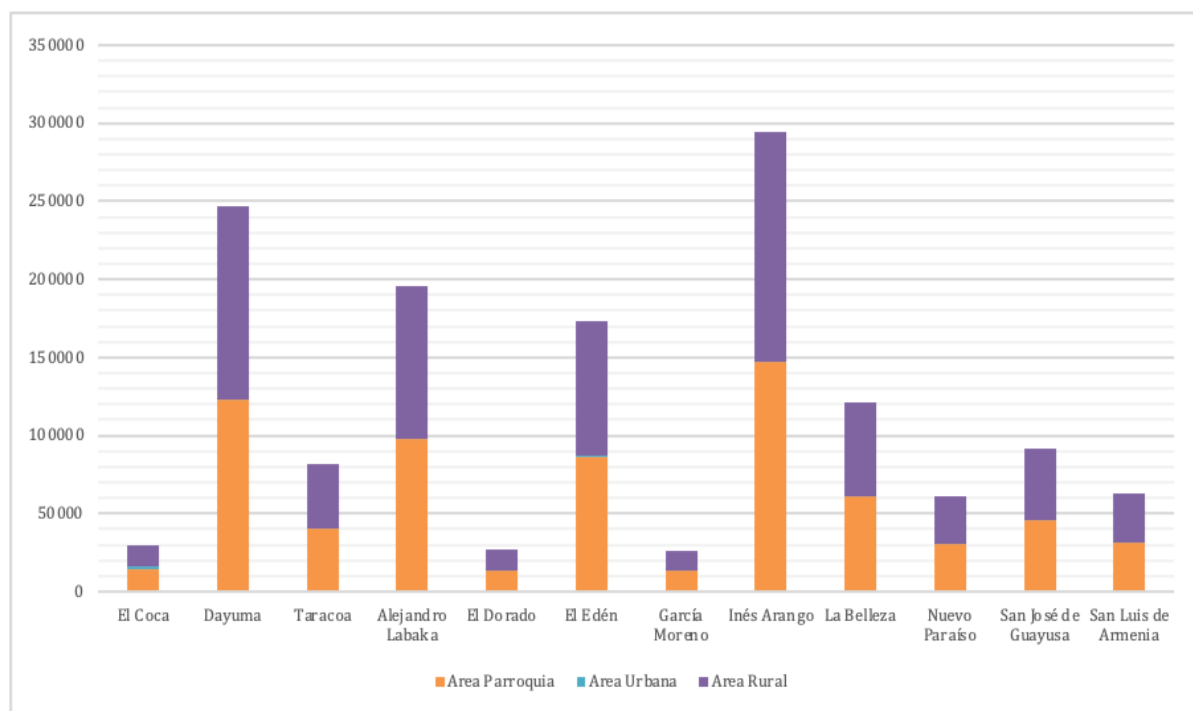
Tabla 6: Áreas urbanas y rurales del Cantón Francisco de Orellana

Parroquias	Área Parroquial (ha)	Área Urbana (ha)	% Área Urbana	Área Rural (ha)	% Área Rural
El Coca	14.769,32	1.748,83	11,84	13.020,49	88,16
Dayuma	123.221,88	37,22	0,03	123.184,67	99,97
Taracoa	40.620,89	65,13	0,16	40.555,76	99,84
Alejandro Labaka	97.672,07	32,83	0,03	97.639,24	99,97
El Dorado	13.534,28	50,27	0,37	13.484,01	99,63
El Edén	86.605,68	15,35	0,02	86.590,32	99,98
García Moreno	13.159,74	9,89	0,08	13.149,85	99,92
Inés Arango	147.307,02	10,35	0,01	147.296,67	99,99

Parroquias	Área Parroquial (ha)	Área Urbana (ha)	% Área Urbana	Área Rural (ha)	% Área Rural
La Belleza	60.628,78	14,59	0,02	60.614,19	99,98
Nuevo Paraíso	30.672,94	19,38	0,06	30.653,56	99,94
San José de Guayusa	45.619,42	26,76	0,06	45.592,65	99,94
San Luis de Armenia	31.250,67	9,7	0,03	31.240,97	99,97

Elaboración: Equipo técnico, 2025

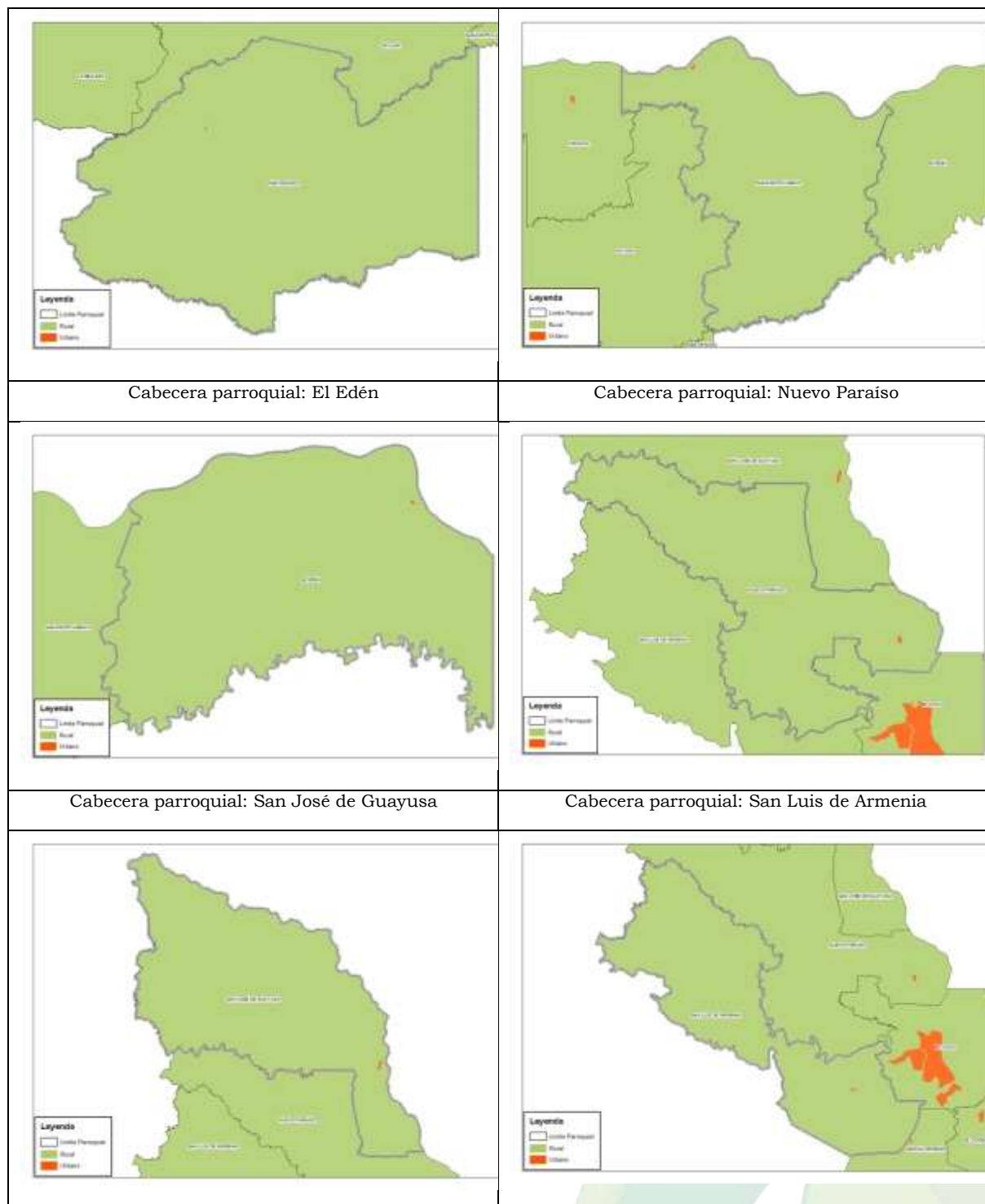
Imagen 4: Áreas urbanas y rurales del Cantón Francisco de Orellana



Elaboración: Equipo técnico, 2025

Tabla 7: Clasificación del suelo urbano y rural en la cabecera cantonal y cabeceras parroquiales

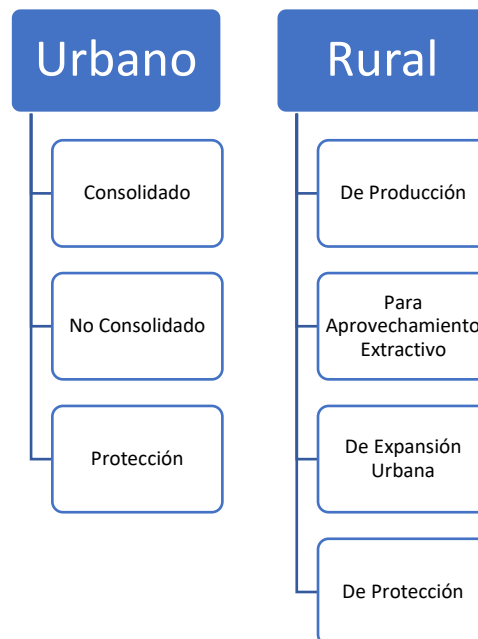
Cabecera Cantonal: El Coca 	Cabecera parroquial: El Dorado 
Cabecera parroquial: Taraoa 	Cabecera parroquial: Dayuma 
Cabecera parroquial: García Moreno 	Cabecera parroquial: La Belleza 
Cabecera parroquial: Inés Arango	Cabecera parroquial: Alejandro Labaka



Elaboración: Equipo técnico, 2025

Artículo 31. Subclasificación del Suelo. - El Título III, Capítulo I Sección I, de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo – LOOTUGS en los Artículos 16,17,18,19 se detalla la clasificación y subclasificación del suelo que debe ser usada en los planes.

Imagen 5: Clasificación y Subclasificación del Suelo conforme lo establece la LOOTUGS



Elaboración: Equipo técnico, 2025

El suelo del canto Francisco de Orellana se clasifica en urbano y rural, en consideración a sus características actuales:

- a) Suelo urbano: El suelo urbano es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos y que constituyen 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.
- b) Suelo rural: El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agro productivas, extractivas forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos.

Para la subclasificación del suelo rural se consideran en primer lugar las normativas legales de orden superior como la delimitación de áreas protegidas por el Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica, las áreas arqueológicas y patrimoniales, el interés cantonal de protección por determinadas áreas, por ser áreas de recarga hídrica y otros servicios ambientales, además de la subsistencia para procesos de soberanía alimentaria, considerando que el destinado principalmente es a actividades agro-productivas, extractivas o forestales; o que tiene sus características el cual debe ser protegido o conservado.

Para el suelo rural de producción se consideró la vocación y uso tradicional de suelo en base a información del Ministerio de Agricultura y Ganadería que es el rector; el área de expansión urbana se definió en base a un análisis a detalle considerando diversas variables como: crecimiento poblacional, ocupación del predio, dotación de los sistemas públicos de soporte, etc.; conforme lo estipula el Reglamento de la LOOTUGS en el Art. 16 ítem j en la determinación del suelo rural de expansión urbana, indica *“Para incorporar suelo rural al suelo rural de expansión urbana o al suelo urbano, los gobiernos autónomos descentralizados deberán excluir suelo ocupado por actividades agrícolas-productivas, de conservación, de protección de riesgos, ambientales, patrimoniales...”*. La Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales - LOTRYTA en el Art. 6 que declara una prioridad nacional, la protección y uso de suelo rural de producción para la obtención de alimentos que garanticen el derecho a la alimentación y a la soberanía alimentaria. Por este motivo los gobiernos municipales están obligados a tomar medidas para prevenir su degradación, y declarar zonas industriales y de expansión urbana en suelos rurales que no tengan aptitudes para el desarrollo de actividades agropecuarias.

Artículo 32. Subclasificación del suelo urbano. - De conformidad con lo establecido en la ley, el suelo urbano del cantón Francisco de Orellana se subclasifica de la siguiente manera: Suelo urbano consolidado, Suelo urbano no consolidado, Suelo urbano o de protección.

Artículo 33. Suelo Urbano Consolidado. - Se define como aquel suelo que cuenta con la totalidad de cobertura de los servicios públicos de soporte, además de equipamientos e infraestructuras necesarias y que en su gran mayoría están ocupadas por al menos 1 construcción habitable.

Para la identificación de zonas urbanas que cumplan con estas condiciones, se realiza un análisis tomando como unidad base el predio y su información catastral además de las capas de cobertura de estos servicios (agua potable, energía eléctrica, alcantarillado, accesibilidad, etc.).

Tabla 8: Áreas del suelo urbano consolidado en el Cantón Francisco de Orellana

Parroquias	Área Urbana (ha)	% Área Urbana	Suelo Urbano Consolidado (ha)
El Coca	1.748,83	11,84	1.367,38
Dayuma	37,22	0,03	37,22
Taracoa	65,13	0,16	65,13
Alejandro Labaka	32,83	0,03	32,83
El Dorado	50,27	0,37	50,27

Parroquias	Área Urbana (ha)	% Área Urbana	Suelo Urbano Consolidado (ha)
El Edén	15,35	0,02	15,35
García Moreno	9,89	0,08	9,89
Inés Arango	10,35	0,01	10,35
La Belleza	14,59	0,02	14,59
Nuevo Paraíso	19,38	0,06	19,38
San José de Guayusa	26,76	0,06	26,76
San Luis de Armenia	9,7	0,03	9,7

Elaboración: Equipo técnico, 2025

Artículo 34. Suelo Urbano no consolidado. - Se define como 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.

Artículo 35. Suelo Urbano de protección. - Se define como un suelo que tiene características especiales deben ser protegidas y sometidas a estudios especiales que promuevan su recuperación, conservación y especialmente busquen la seguridad de la población que las ocupan.

Tabla 9: Áreas del suelo urbano de protección en el Cantón Francisco de Orellana

Parroquias	Área Urbana (ha)	% Área Urbana	Suelo Urbano Consolidado (ha)
El Coca	1.748,83	11,84	381,41

Elaboración: Equipo técnico, 2025

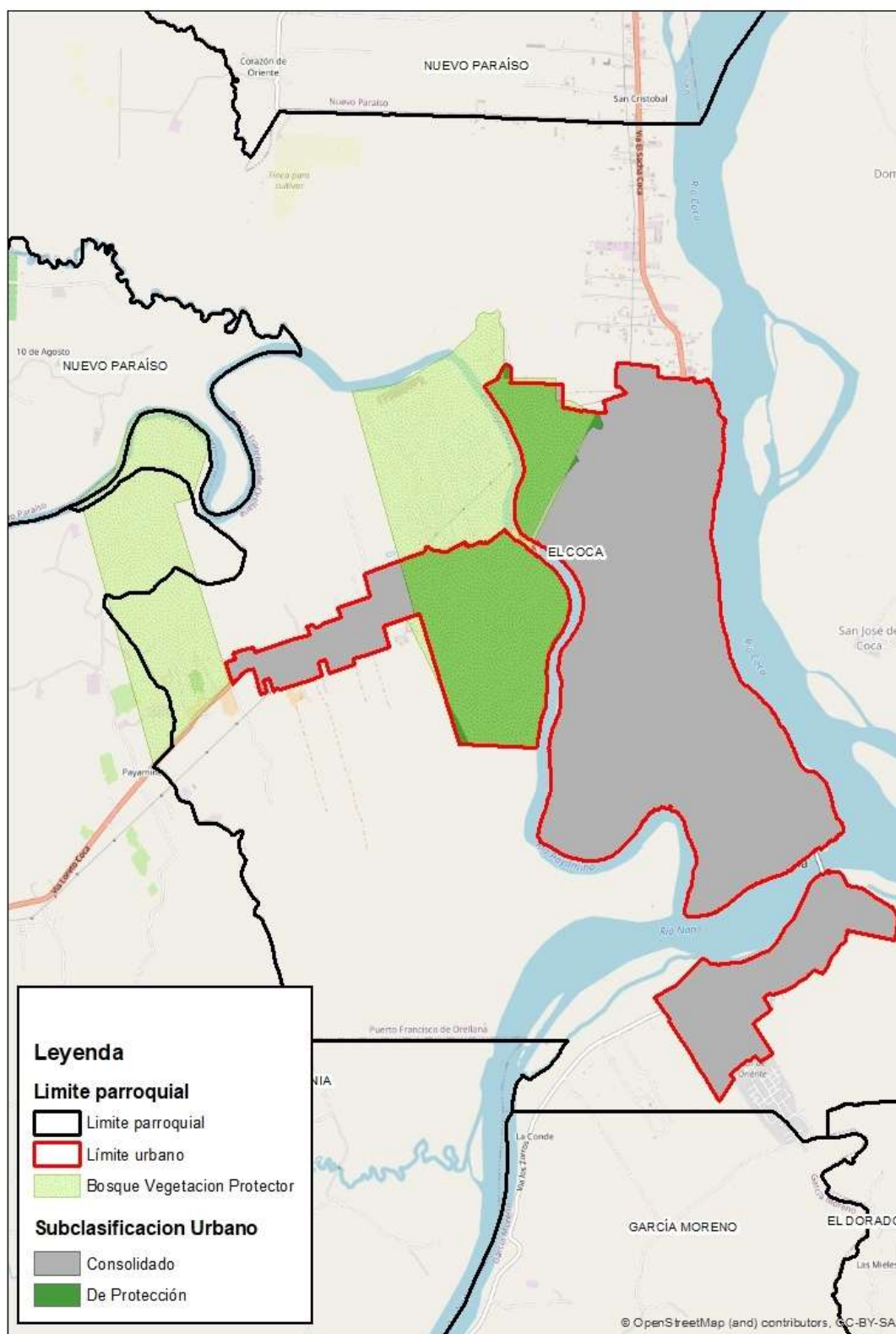
Este suelo en la cabecera cantonal El Coca, se debe principalmente a los asentamientos y fraccionamientos existentes desde el año 1972 en el área del Bosque y Vegetación Protectora – Estación Científica Payamino de acuerdo a Registro Oficial Nro. 938 del 19 de mayo de 1992 con Resolución Ministerial Nro. 0157 del 10 de abril de 1992 cuya área comprende 1.030,37 ha de la cual dentro del área urbana corresponde 374 ha y 656,37 ha en la zona rural de los cuales existen catastrados en los sistemas municipales 3.992 predios urbano y 924 predios rurales.

Es después de 20 años que se le entrego a la cooperativa agrícola Unión Imbabureña encargada de individualizar la tenencia de las tierras por parte de los socios considerando los órganos regulares e inscritos en el registro de la propiedad. Sin embargo, se ha originado inconvenientes en el territorio

debido a las ventas realizadas por parte de los propietarios a terceros que no observaron la normativa para fraccionar y en otros casos las fincas fueron invadidas dando origen a los asentamientos ilegales.

Finalmente, la Municipalidad a través del Concejo Municipal resuelve aprobar la Ordenanza Nro. OM-007-2018 conocida, discutida y aprobada en primer y segundo debate, en sesiones ordinarias del 30 de mayo de 2017 y 03 de julio de 2018 respectiva cuyo objeto es regular el procedimiento para la legalización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados ubicados en el Cantón Francisco de Orellana.

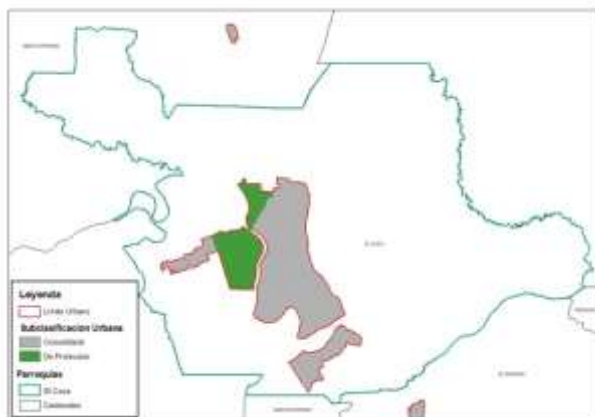
**Imagen 6: Identificación del Bosque y Vegetación Protectora
Payamino y el suelo urbano de protección**



Elaboración: Equipo técnico, 2025

Imagen 7: Subclasificación del suelo urbano en el Cantón Francisco de Orellana

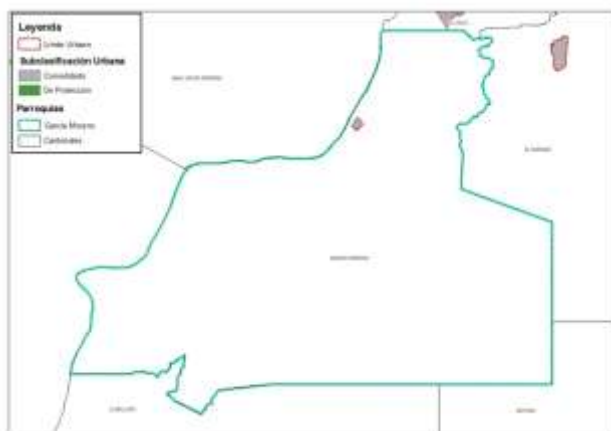
Cabecera parroquial: El Coca



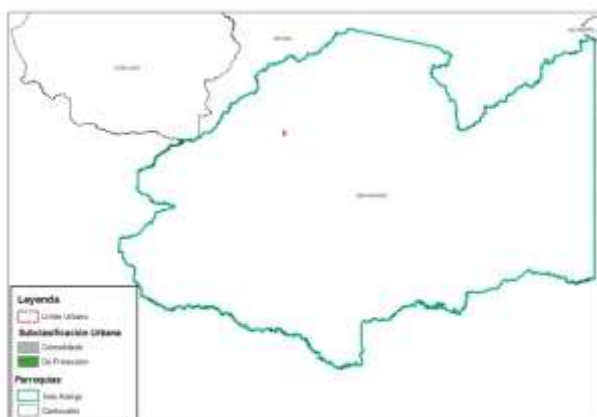
Cabecera parroquial: Taracoa



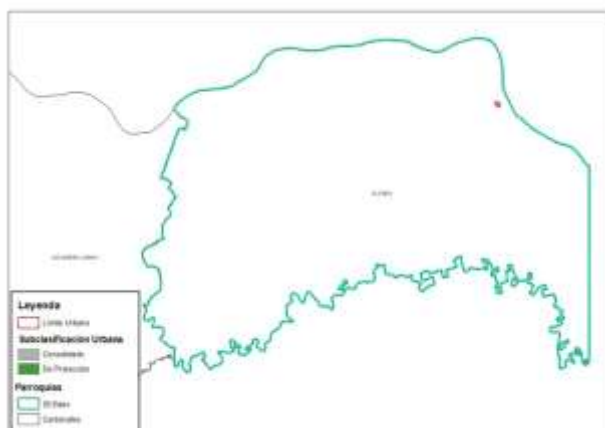
Cabecera parroquial: García Moreno



Cabecera parroquial: Inés Arango



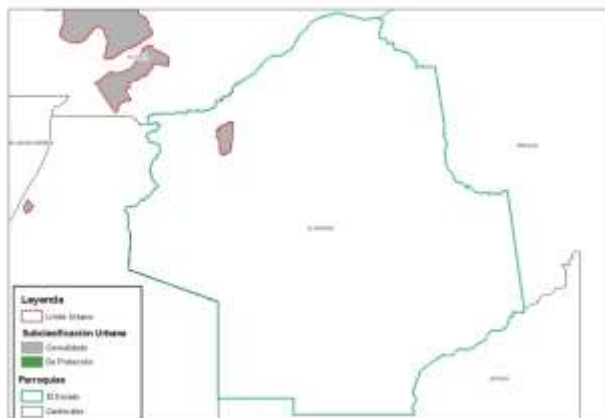
Cabecera parroquial: El Edén



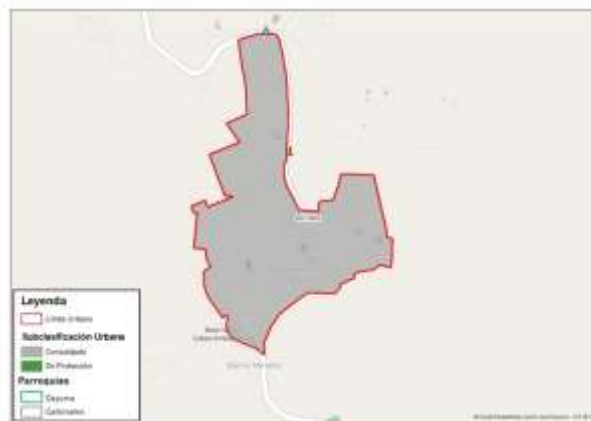
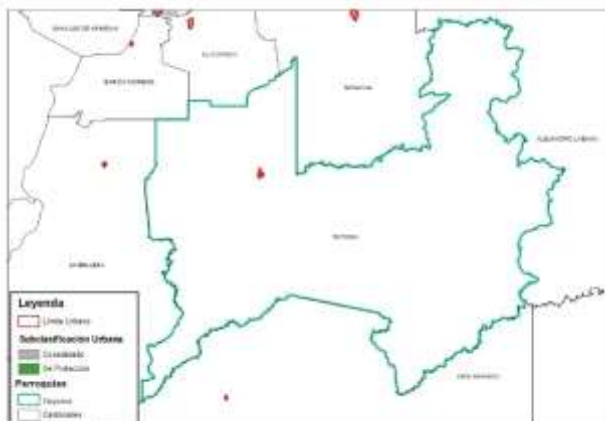
Cabecera parroquial: San José de Guayusa



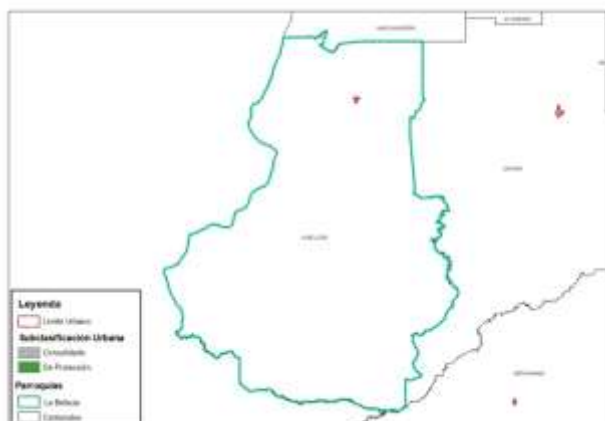
Cabecera parroquial: El Dorado



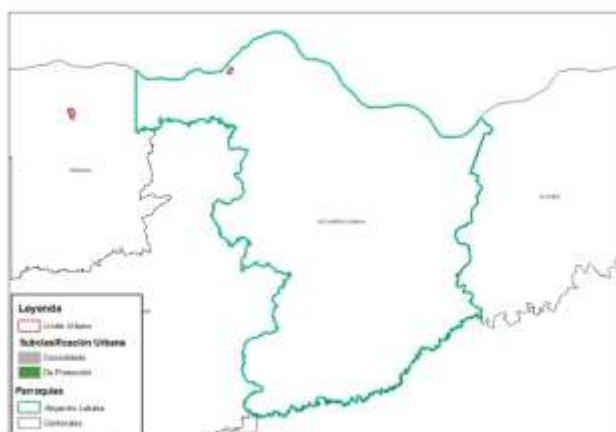
Cabecera parroquial: Dayuma



Cabecera parroquial: La Belleza



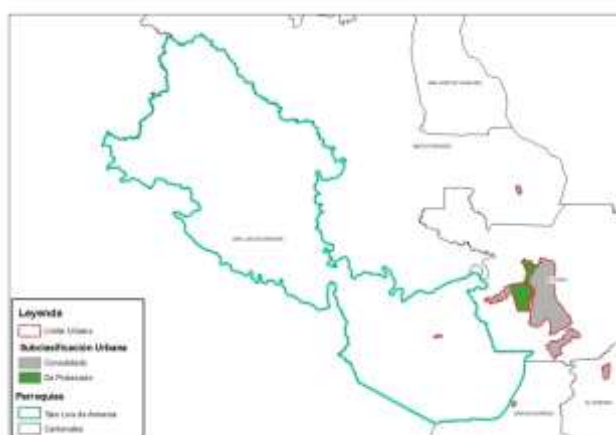
Cabecera parroquial: Alejandro Labaka



Cabecera parroquial: Nuevo Paraíso



Cabecera parroquial: San Luis de Armenia



Elaboración: Equipo técnico, 2025

Artículo 36. Suelo rural de producción. - Es el suelo que por su vocación se ha destinado como uso principal a las actividades agro productivas, como: agrícola, agroforestal, pecuaria, silvopastoril, forestal, en donde coexisten actividades acuícolas, artesanales, turísticas, para aprovechamiento extractivo, y otras actividades productivas, respetuosas del entorno rural y del ambiente. En donde reside una población, conformando sistemas de asentamientos como comunidades, en algunos casos conforman áreas concentradas de población, pero con características rurales. Principalmente en función del grado de ocupación, del fraccionamiento del suelo, disponibilidad de servicios básicos se regula la construcción y el fraccionamiento a fin evitar la urbanización y la pérdida de los suelos con vocación agro productiva.

Tabla 10: Cobertura y uso de la tierra en el Cantón Francisco de Orellana

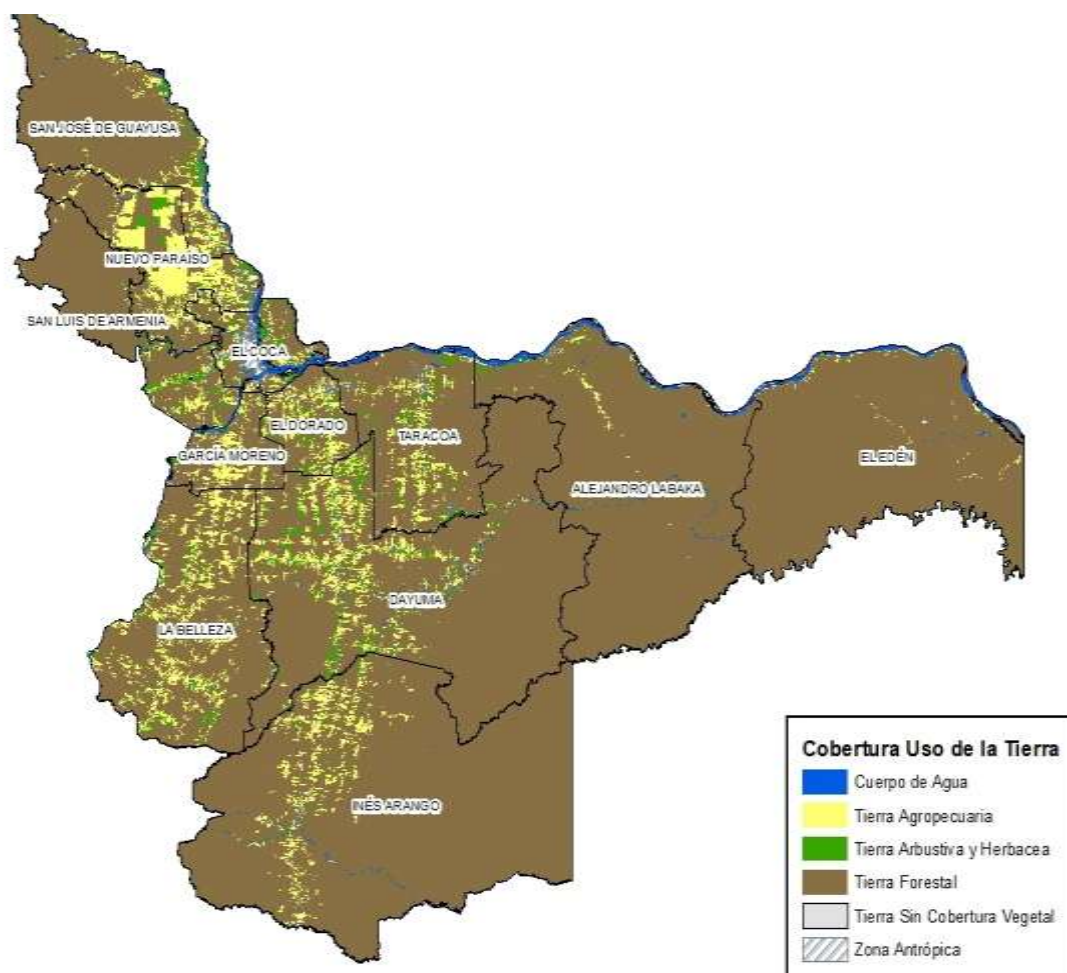
Uso	Nivel 1	Categoría	Área (ha).
Acuícola	Piscícola	Piscícola	42,68
Agrícola	Tierra agrícola	arroz, cacao, café, caña de azúcar, cocotero, limón, maíz, malanga, maní, naranja, naranjilla, palma aceitera, palmito, papaya, piña, plátano, yuca	15.804,60
	Zona antrópica	Vivero	4,19
Agropecuario mixto	Tierra agropecuaria	cacao-café, cacao-plátano, misceláneo de frutales, palma aceitera-cacao, pasto cultivado con presencia de árboles	8.992,40
Antrópico	Zona antrópica	-	3.665,43
Avícola	Zona antrópica	Granja avícola	3,83
Conservación y Producción	Tierra Arbustiva y Herbácea	Vegetación herbácea	301,93
Conservación y Protección	Tierra Arbustiva y Herbácea	Matorral, vegetación arbustiva, vegetación herbácea	17.962,28

Uso	Nivel 1	Categoría	Área (ha).
	Tierra Forestal	Bosque húmedo, bosque nativo	611.621,41
Pecuario	Tierra Agropecuaria	Pasto cultivado	30.100,90
	Zona antrópica	Granja porcina	4,87
Protección o Producción	Tierra Forestal	Balsa, caña guadua o bambú, laurel, misceláneo forestal, teca	2.513,60
Tierras improductivas	Tierra sin cobertura vegetal	Área erosionada, banco de arena	2.320,64

Elaboración: Equipo técnico, 2025

La información que ha sido insumo para el análisis y asignación es Cobertura y Uso de la Tierra, 2020 del Ministerio de Agricultura y Ganadería.

Imagen 8: Subclasificación del Suelo Rural de Producción en el Cantón Francisco de Orellana



Elaboración: Equipo técnico, 2025

Las áreas de suelo rural de producción en las parroquias del Cantón Francisco de Orellana que corresponde a 128.195,91 ha, importante mencionar que en las áreas rurales de las parroquias Alejandro Labaka, El Edén, por sus características no tienen asignado suelo rural de producción y en las parroquias El Coca, El Dorado y Nuevo Paraíso son las parroquias que cubre el 75% del área rural de producción.

Tabla 11: Áreas de suelo rural de producción en el Cantón Francisco de Orellana

Parroquias	Área Parroquial (ha)	Área Rural (ha)	% Área rural	Área de Suelo Rural de Producción (ha)	%
El Coca	14.769,32	13.020,49	88,16	10.057,84	77,25
Dayuma	123.221,88	123.184,67	99,97	19.804,84	16,04
Taracoa	40.620,89	40.555,76	99,84	15.023,87	37,04
El Dorado	13.534,28	13.484,01	99,63	9.820,17	72,83
García Moreno	13.159,74	13.149,85	99,92	8.154,18	62,01
Inés Arango	147.307,02	147.296,67	99,99	16.734,02	11,36
La Belleza	60.628,78	60.614,19	99,98	19.962,06	32,93
Nuevo Paraíso	30.672,94	30.653,56	99,94	23.155,04	75,54
San José de Guayusa	45.619,42	45.592,65	99,94	4.664,71	10,23
San Luis de Armenia	31.250,67	31.240,97	99,97	819,18	2,62

Elaboración: Equipo técnico, 2025

Artículo 37. Suelo rural de protección.- Es el suelo dirigido a la protección por sus valores ecológicos, geográficos, geológicos, históricos o arqueológicos, se ha definido en función de las determinaciones legales de orden superior: la delimitación de áreas protegidas por el Ministerio de Agua, Ambiente y Transición Ecológica -MAATE como el Sistema Nacional de Área Protegidas que de acuerdo al Código Orgánico Ambiental en el Art. 37 indica "(...)Su declaratoria, categorización, recategorización, regulación y administración deberán garantizar la conservación, manejo y uso sostenible de la biodiversidad,(...) y (...) las áreas protegidas se deberán establecer limitaciones de uso y goce a las propiedades existentes en ellas y a otros derechos reales que sean necesarias para asegurar el cumplimiento de sus objetivos de conservación(...)".

El cantón Francisco de Orellana esta Identificados los territorios ancestrales de los pueblos Shuar, Waorani y Kichwas, y el de áreas protegidas privadas.

Sin embargo, aparte de estas figuras de conservación también existen en el país los denominados Bosque Protectores, categoría que pertenece al Patrimonio Forestal del Estado, para su intervención se remitirá al respectivo plan de manejo del Área de Bosque y Vegetación Protectora que en el caso particular del Cantón Francisco de Orellana están determinados los bosques protectores del Yasuní, Sumaco y Payamino.

Áreas especiales para la conservación que corresponde a áreas de amortiguamiento que se crea como barrera para proteger al Parque Nacional Yasuní y a los dos pueblos en aislamiento voluntario como son los Tagaeri-Taromenane como llamada la Franja de Diversidad y Vida, además del Patrimonio Forestal Nacional que se ubicó en las parroquias Dayuma, Taracoa e Inés Arango y que contempla los bosques naturales y tierras de aptitud forestal, bosque y vegetación protectores que se caracterizan por la presencia de árboles de diferentes especies nativas, edades y portes variados, con uno o más estratos. Para fines de la presente normas, no se considera como bosque nativo a formaciones pioneras, y a aquellas formaciones boscosas cuya área basal, a la altura de 1.30 metros del suelo es inferior al 40% del área basal de la formación boscosa nativa primaria correspondiente. Constituye un recurso natural de importancia ecológica porque a través de ella se puede conocer gran cantidad de información relacionada con los aspectos ecológicos.

Los pueblos indígenas (kichwas amazónicos, shuaras y waoranis) están organizados en comunas respetando lo establecido en la Ley Orgánica de Tierras y Territorios Ancestrales -LOTYTA que en el Art. 7 ítem a indica "(...) reconocen y garantizan los derechos, valores, tradiciones, formas de producción y prácticas culturales, individuales y colectivas de las comunidades, comunas, pueblos y nacionalidades indígenas (...)".

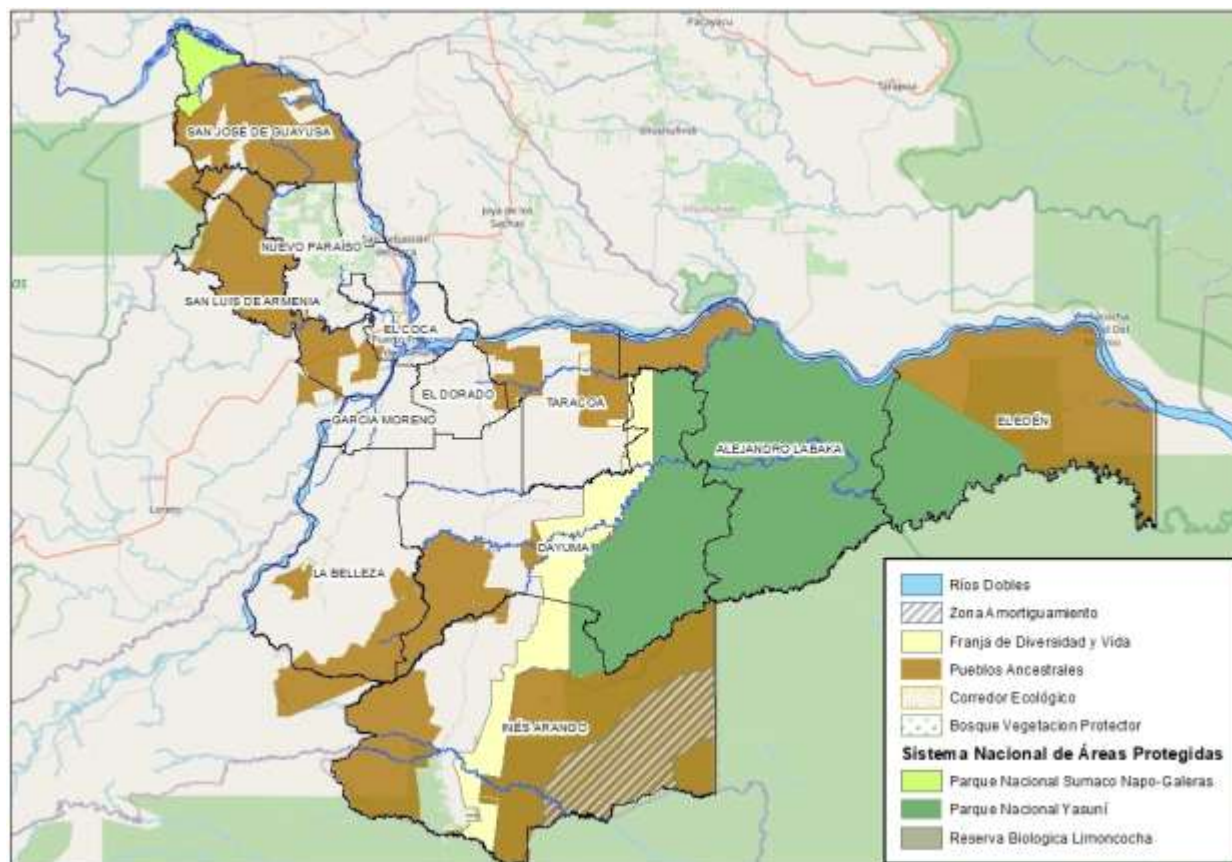
Tabla 12: Áreas de suelo rural de protección en el Cantón Francisco de Orellana

Identificación de áreas de Protección	Área de Protección (ha)	Área Rural (ha)	%
Reserva Biológica Limoncocha	479,32	518.792,82	0,1
Parque Nacional Sumaco – Napo Galeras	5.510,34		1,06
Parque Nacional Yasuní	168.021,35		32,39
Bosque Vegetación Protectora Estación Científica Payamino	1.030,37		0,2
Corredor Ecológico	34.693,73		6,69
Pueblos Ancestrales	293.649,66		56,6
Franja de Diversidad y Vida	36.232,28		6,98
Bosques Naturales	28.222,69		5,44

Elaboración: Equipo técnico, 2025



Imagen 9: Sistema Nacional de Áreas Protegidas correspondiente al Cantón Francisco de Orellana



Elaboración: Equipo técnico, 2025

Tabla 13: Áreas de suelo rural de protección en el Cantón Francisco de Orellana

Parroquias	Área Parroquial (ha)	Área Rural (ha)	% Área rural	Área de Suelo Rural de Protección (ha)	%
El Coca	14.769,32	13.020,49	88,16	1.455,65	11,18
Dayuma	123.221,88	123.184,67	99,97	103.379,83	83,92
Taracoa	40.620,89	40.555,76	99,84	24.627,44	60,72
Alejandro Labaka	97.672,07	97.639,24	99,97	97.634,93	99,99
El Dorado	13.534,28	13.484,01	99,63	3.366,85	24,97
El Edén	86.605,68	86.590,32	99,98	86.590,32	100
García Moreno	13.159,74	13.149,85	99,92	4.454,50	33,87
Inés Arango	147.307,02	147.296,67	99,99	130.562,65	88,64
La Belleza	60.628,78	60.614,19	99,98	40.063,78	66,09
Nuevo Paraíso	30.672,94	30.653,56	99,94	6.050,44	19,74
San José de Guayusa	45.619,42	45.592,65	99,94	39.601,44	86,86

Parroquias	Área Parroquial (ha)	Área Rural (ha)	% Área rural	Área de Suelo Rural de Protección (ha)	%
San Luis de Armenia	31.250,67	31.240,97	99,97	30.051,91	96,19

Elaboración: Equipo técnico, 2025

Artículo 38. Suelo rural de expansión urbana. - Es el suelo previsto para un futuro crecimiento que requiere de procesos de planificación y gestión que permitan mejorar sus condiciones y prever los sistemas públicos de soporte en cumplimiento de los estándares urbanísticos necesarios, previo a su consolidación. Su desarrollo deberá realizarse mediante la elaboración de planes parciales que definan los instrumentos de gestión para su desarrollo, conforme a lo establecido en la LOOTUGS y su reglamento.

El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria.

La determinación de este suelo deberá realizarse “en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón, y 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 o ambiental nacional competente.

La superficie de suelo necesaria para soportar la población urbana que se incrementará en los próximos años. Según los datos censales de población, la proyección de crecimiento para el año 2035 en el área urbana cantonal es de 115.819 habitantes es importante considerar la disminución que se ha dado en la composición familiar tal como lo ha indicado el INEC indicando que esta composición será de 3 miembros por hogar.

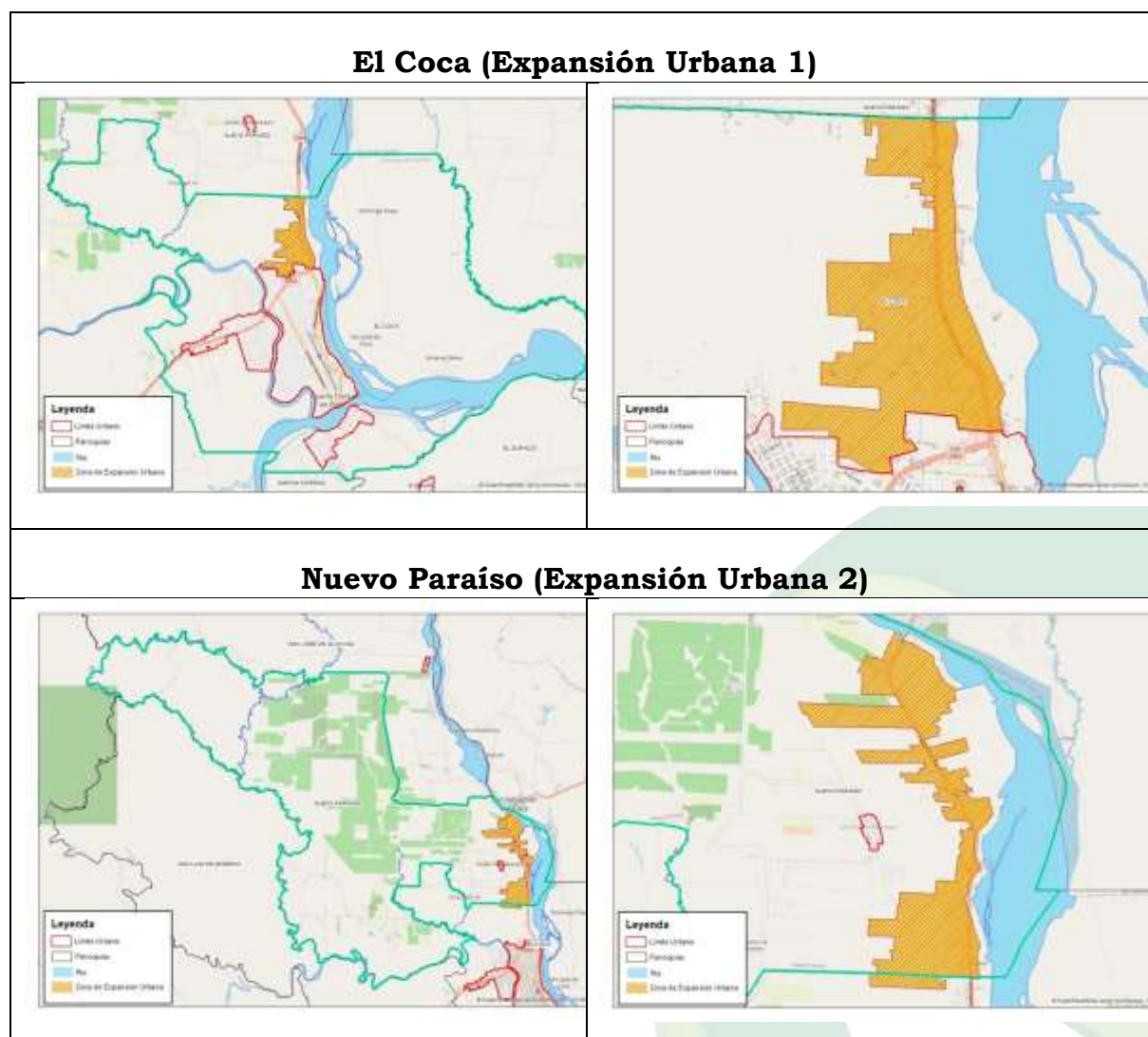
Tabla 14: .- Proyección poblacional al año 2035 del Cantón Francisco de Orellana

Parroquia	Población	%	Población Proyectada a 2035
El Coca	59,104	62%	71,958
Dayuma	7,253	8%	8,830
Taracoa	3,107	3%	3,783
Alejandro Labaka	1,559	2%	1,898
El Dorado	3,279	3%	3,992
El Edén	1,246	1%	1,517
García Moreno	1,491	2%	1,815

Parroquia	Población	%	Población Proyectada a 2035
Inés Arango	3,661	4%	4,457
La Belleza	5,168	5%	6,292
Nuevo Paraíso	3,511	4%	4,275
San José de Guayusa	3,255	3%	3,963
San Luis de Armenia	2,496	3%	3,039
Total	95,13	100%	115,819

Elaboración: Equipo técnico, 2025

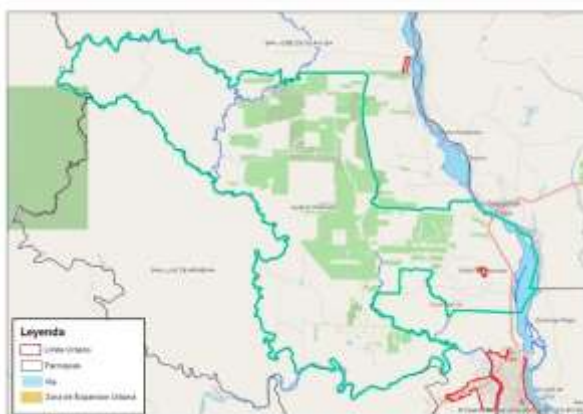
**Imagen 10: Identificación de las áreas de expansión urbana del
cantón Francisco de Orellana**



El Coca (Expansión Urbana 3)



Nuevo Paraíso (Expansión Urbana 6)



La Belleza (Expansión Urbana 8)



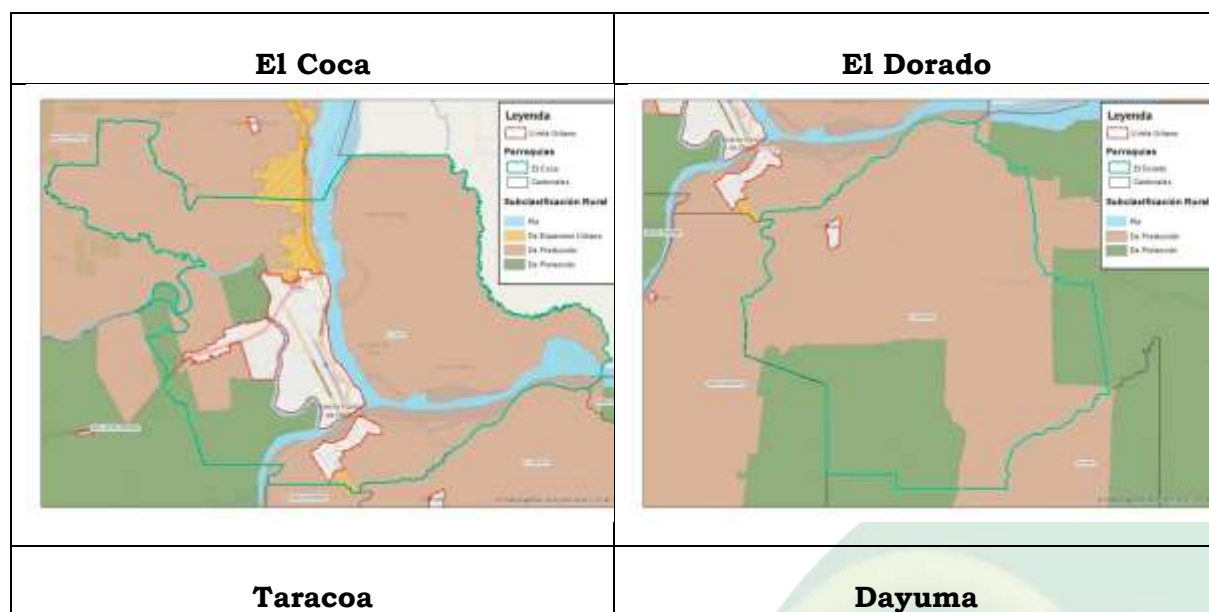
Elaboración: Equipo técnico, 2025

Tabla 15: Áreas de Expansión Urbana en el Cantón Francisco de Orellana

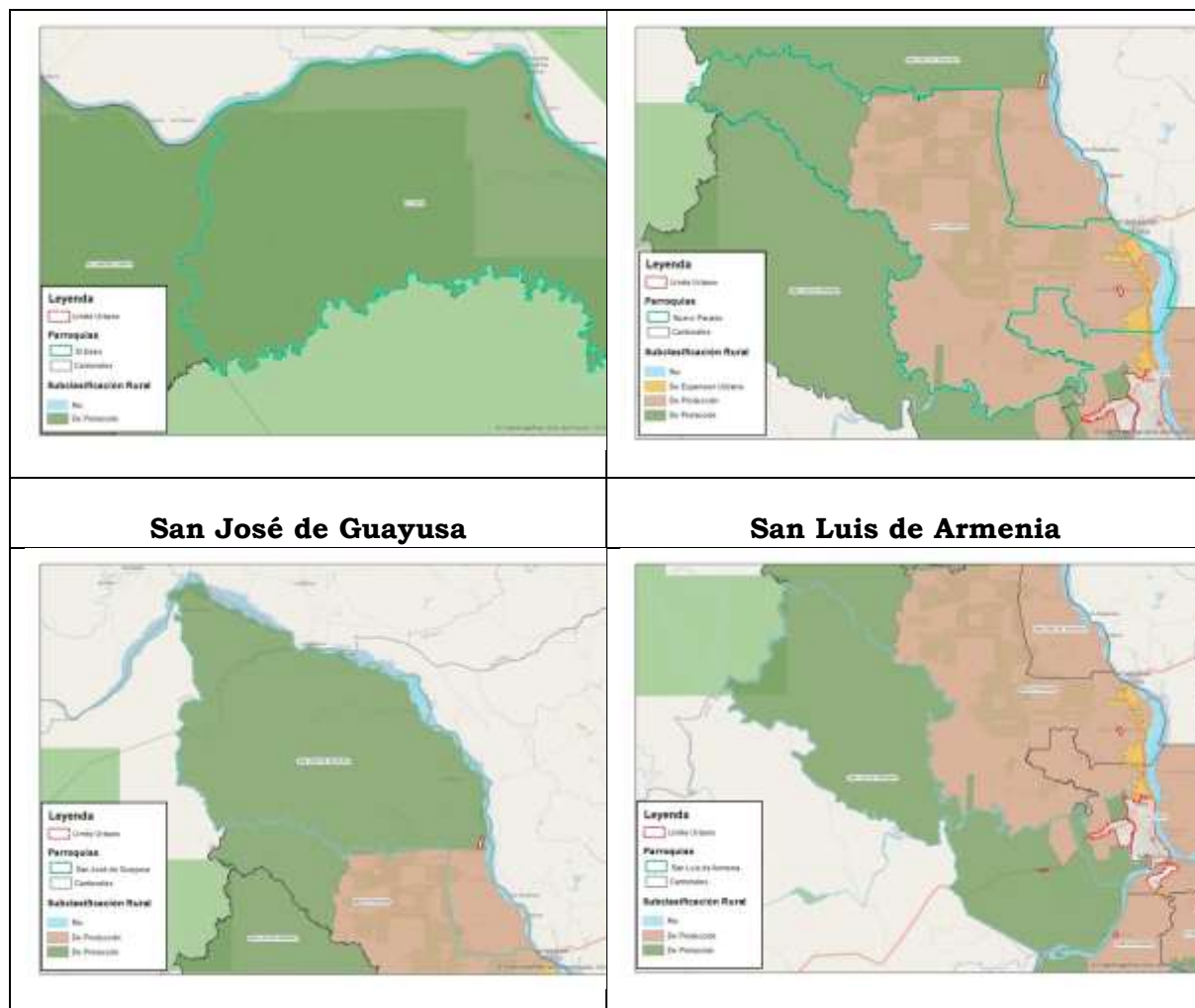
Parroquias	Área Parroquial (ha)	Área Urbana (ha)	Área Rural (ha)	Área de Expansión Urbana (ha)
El Coca	14.769,32	1.748,83	13.020,49	295,42
				40,04
Nuevo Paraíso	30.672,94	19,38	30.653,56	719,97
				7,06
García Moreno	13.159,74	9,89	13.149,85	10,72
La Belleza	60.628,78	14,59	60.614,19	7,47

Elaboración: Equipo técnico, 2025

Imagen 11: Subclasificación del suelo rural por cabeceras parroquiales en el Cantón Francisco de Orellana

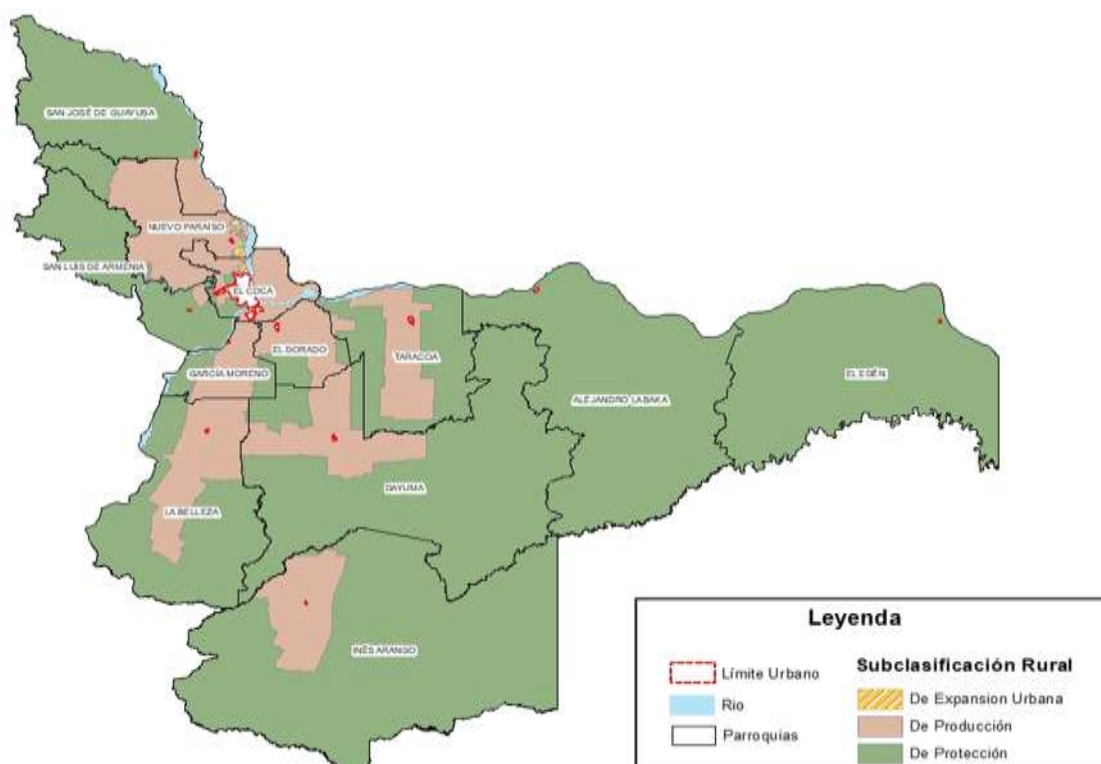


García Moreno	La Belleza
Inés Arango	Alejandro Labaka
El Edén	Nuevo Paraíso



Elaboración: Equipo técnico, 2025

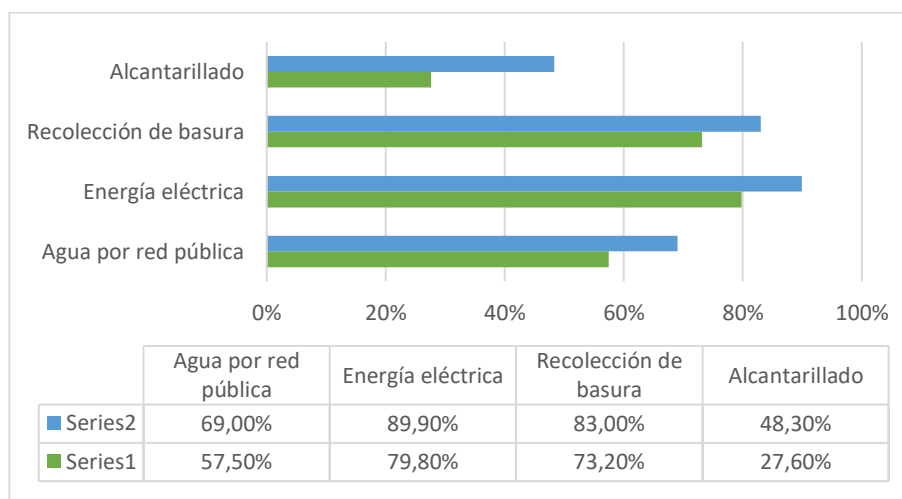
Imagen 12: Subclasificación del suelo rural del Cantón Francisco de Orellana



Elaboración: Equipo técnico, 2025

Artículo 39. Sistema de Infraestructura Pública. - Comprende los servicios fundamentales para la calidad de vida urbana: agua potable, alcantarillado combinado (sanitario y pluvial), energía eléctrica, alumbrado público, recolección de desechos sólidos, redes viales, etc.; asegurando así que los mismos sean accesibles para todos los sectores de la población.

Imagen 13: Cobertura de servicios básicos en el Cantón Francisco de Orellana desde el año 2010 al 2022



Fuente: INEC-Censo de Población y Vivienda. 2022

**Imagen 14: Cobertura de servicios públicos de soporte en el
Cantón Francisco de Orellana**

Cabecera cantonal: El Coca	Cabecera parroquial: San José de Guayusa
	
Cabecera parroquial: Nuevo Paraíso	Cabecera parroquial: San Luis Armenia



Cabecera parroquial: El Dorado



Cabecera parroquial: Taracoa

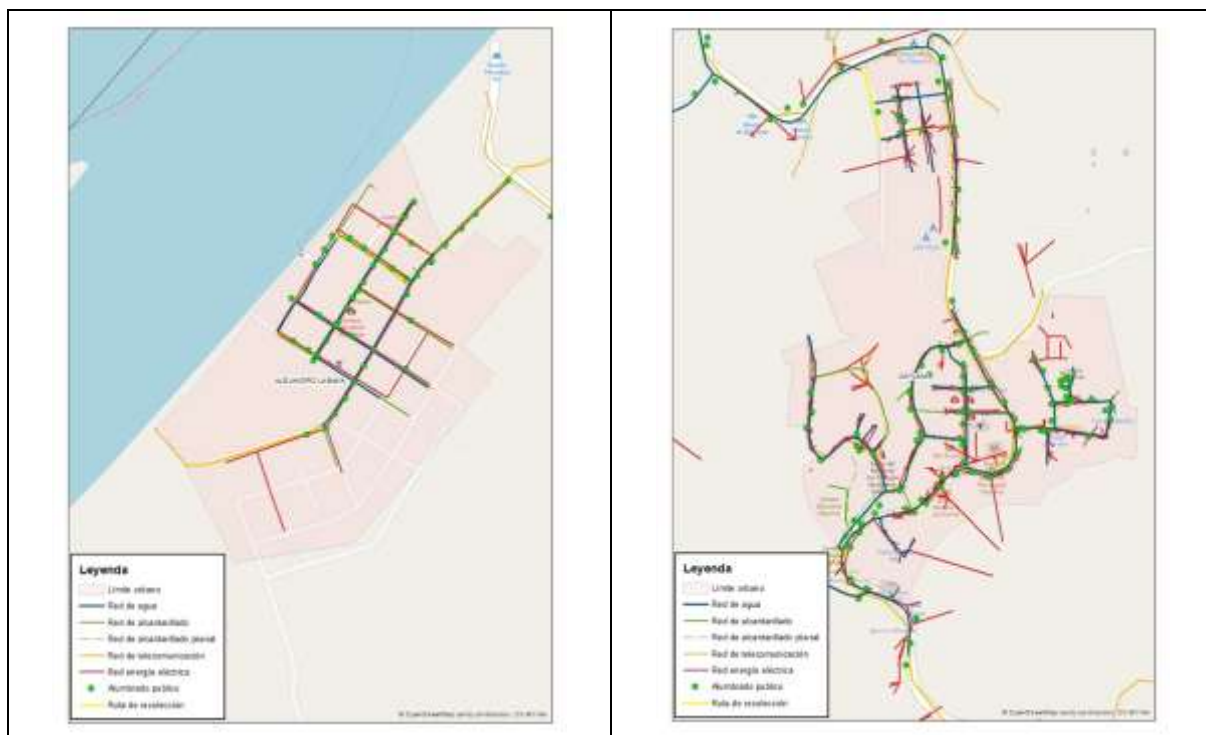


Cabecera parroquial: García Moreno



Cabecera parroquial: La Belleza

	
Cabecera parroquial: Inés Arango	Cabecera parroquial: El Edén
	
Cabecera parroquial: Alejandro Labaka	Cabecera parroquial: Dayuma



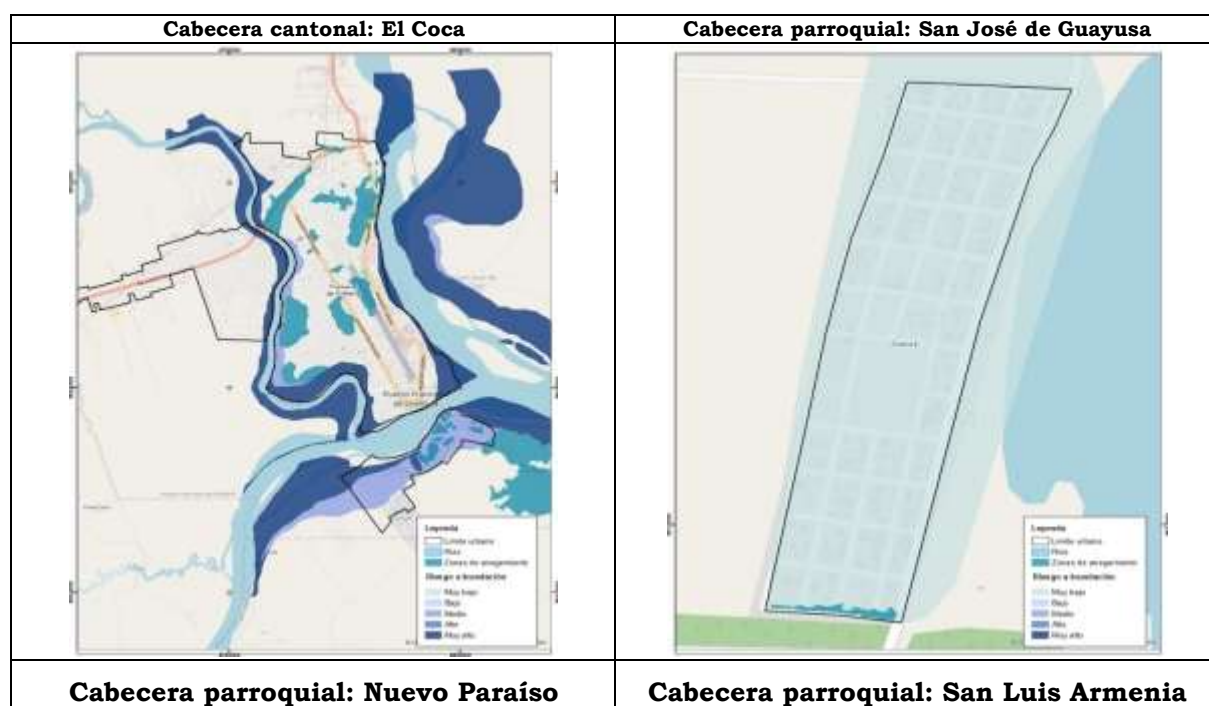
Artículo 40. Riesgos de inundación. - La evaluación técnica de riesgos de inundación en las cabeceras cantonales evidencia una notable diferencia en la exposición a categorías de riesgo "alto" y "muy alto". En Inés Arango, el 58,96% de su territorio se encuentra en riesgo de la categoría "muy alto", lo que la posiciona como la zona más vulnerable. Taracoa sigue en prioridad, con el 13,29% (8,66 ha) en "muy alto" y 22,32% (14,54 ha) en "alto", vinculado a su proximidad a cuerpos hídricos. La Belleza, pese a su reducida extensión urbana, registra un 16.87% (2.46 ha) en riesgo "muy alto", mientras que Dayuma y El Dorado presentan porcentajes del 14.67% y 9.68%, respectivamente.

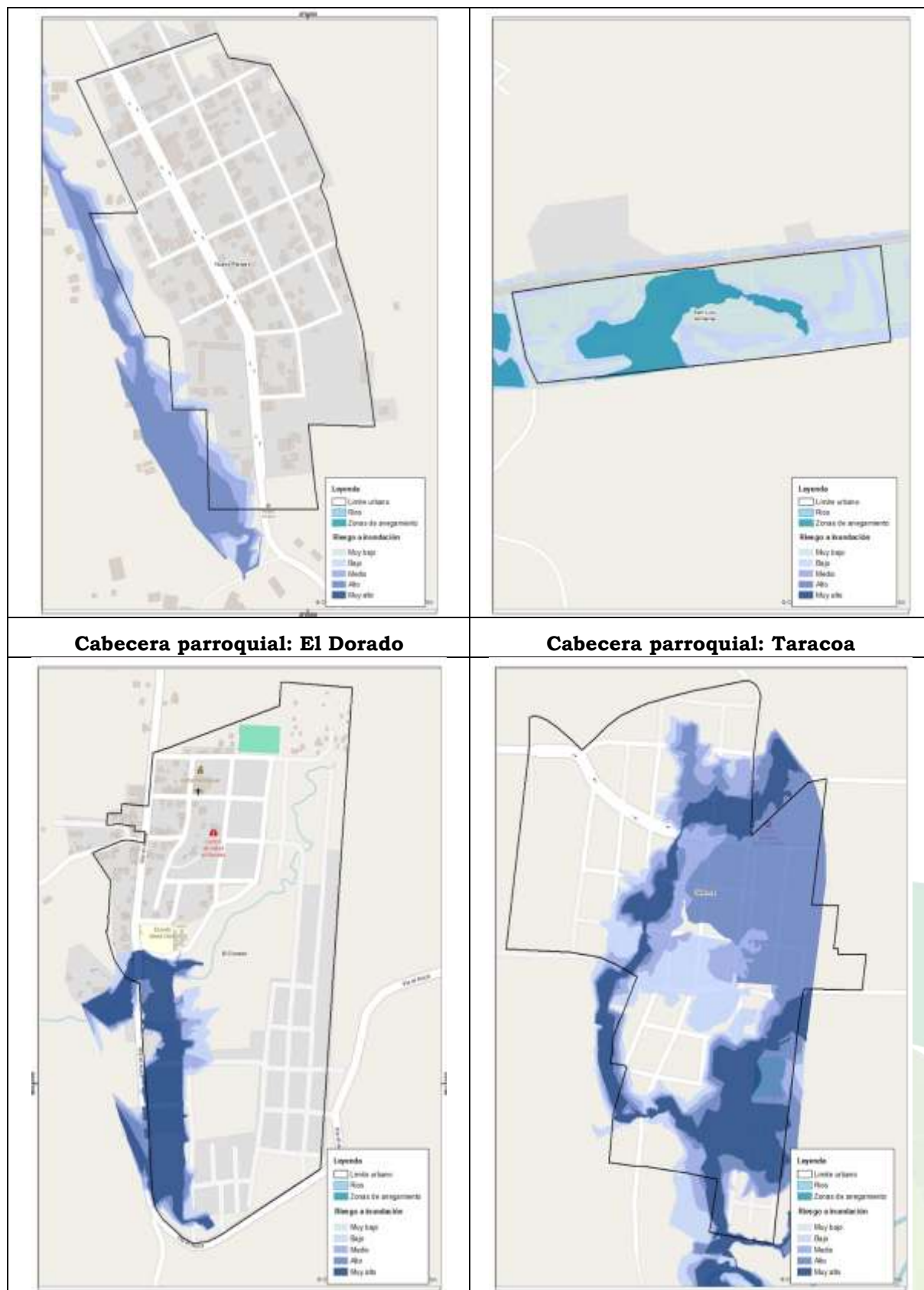
En contraste, Alejandro Labaka, Guayusa y El Edén destacan por su baja exposición, con el 99.80%, 99.92% y 62.77% de sus áreas urbanas en riesgo "muy bajo", reflejando una gestión territorial eficaz o condiciones geográficas favorables. García Moreno y Nuevo Paraíso registran mínimos porcentajes de riesgo alto (3.47% y 1.04%, respectivamente), mientras que San Luis Armenia, aunque con un 99.26% de su área en riesgo, se concentra mayoritariamente en categorías "bajo" (37.37%) y "muy bajo" (61.89%). Por otro lado, la cabecera cantonal El Coca por su extensión urbana (1,748.83 ha) y densidad poblacional, requiere un análisis más detallado: el 11.26% de su territorio (196.94 ha) está clasificado como "muy alto", la mayor superficie absoluta en esta categoría a nivel cantonal. A esto se suma un 9.67% (169.14 ha) en riesgo "medio", totalizando 366.08 ha expuestas. Esta magnitud territorial, combinada con la concentración de infraestructura vital, exige intervenciones urgentes, como la actualización de modelos hidrológicos, implementación de

sistemas de drenaje resiliente y monitoreo continuo mediante tecnologías de alerta temprana.

Los resultados subrayan la necesidad de priorizar acciones en Inés Arango, Taracoa y El Coca, mediante restricciones y determinantes de uso del suelo, reasentamientos y proyectos de mitigación. Este análisis debe integrarse al Plan de Uso y Gestión del Suelo, garantizando una planificación adaptativa y preventiva, acorde con los desafíos climáticos y demográficos del cantón.

Imagen 15: Zonas de riesgo a inundación en las cabeceras parroquiales del Cantón Francisco de Orellana





Cabecera parroquial: García Moreno



Cabecera parroquial: La Belleza

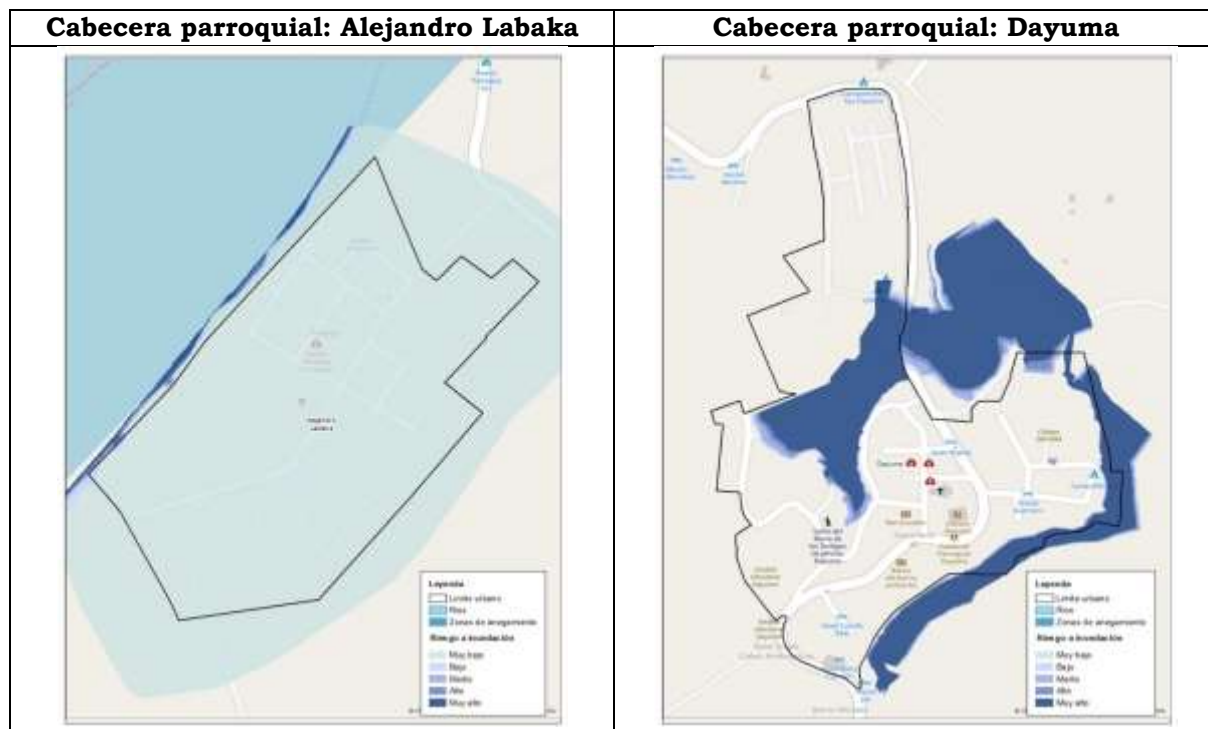


Cabecera parroquial: Inés Arango



Cabecera parroquial: El Edén





Elaboración: Equipo técnico, 2025

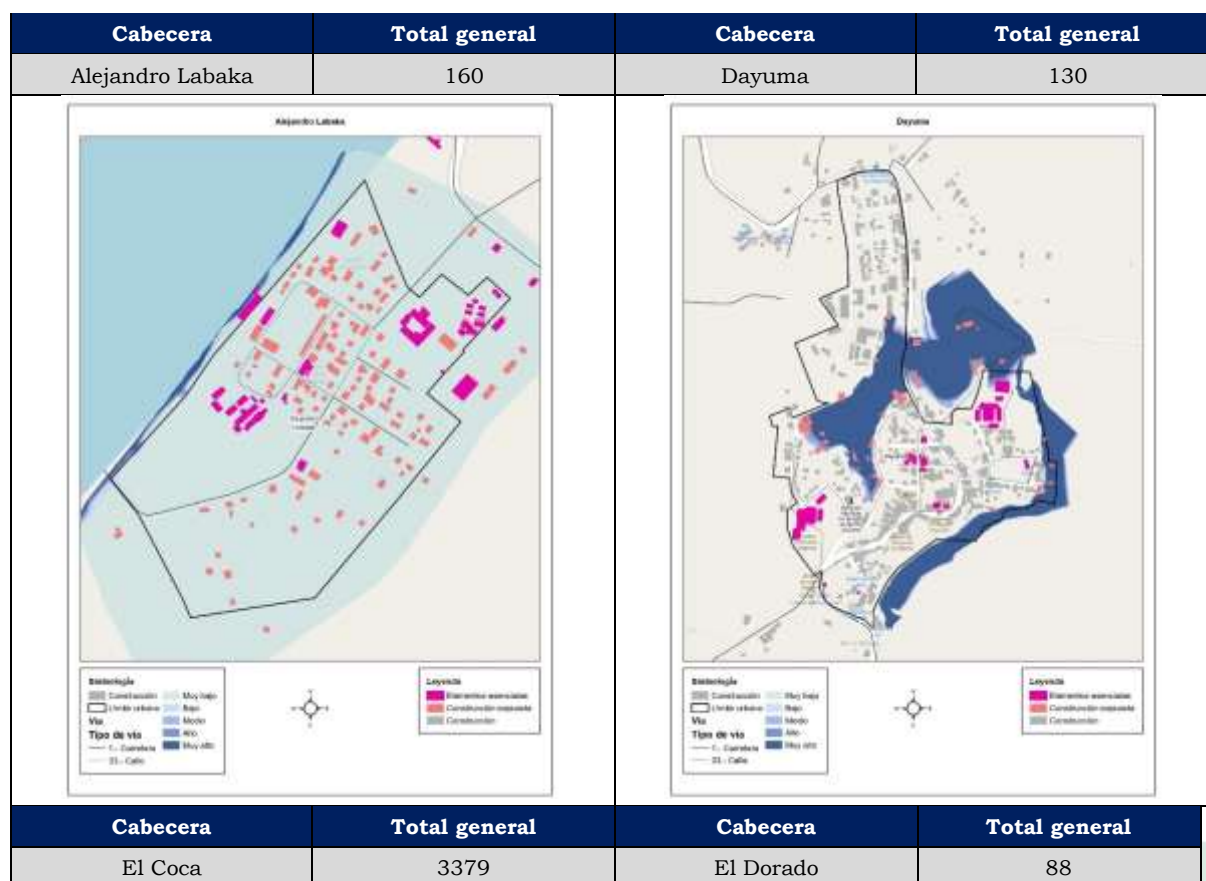
Artículo 41. Exposición de construcciones a inundaciones en el cantón Francisco de Orellana. - El análisis de las construcciones expuestas a inundación en las cabeceras parroquiales del cantón Francisco de Orellana muestra los siguientes datos relevantes. El Coca es la localidad con el mayor número de edificaciones expuestas, con un número de 3379 construcciones lo que resalta la necesidad de estrategias prioritarias de mitigación y adaptación en esta cabecera. Taracoa, con 572 construcciones expuestas, y San José de Guayusa, con 225, también presentan una afectación significativa, lo que indica que estas localidades requieren medidas específicas para reducir su exposición ante inundaciones.

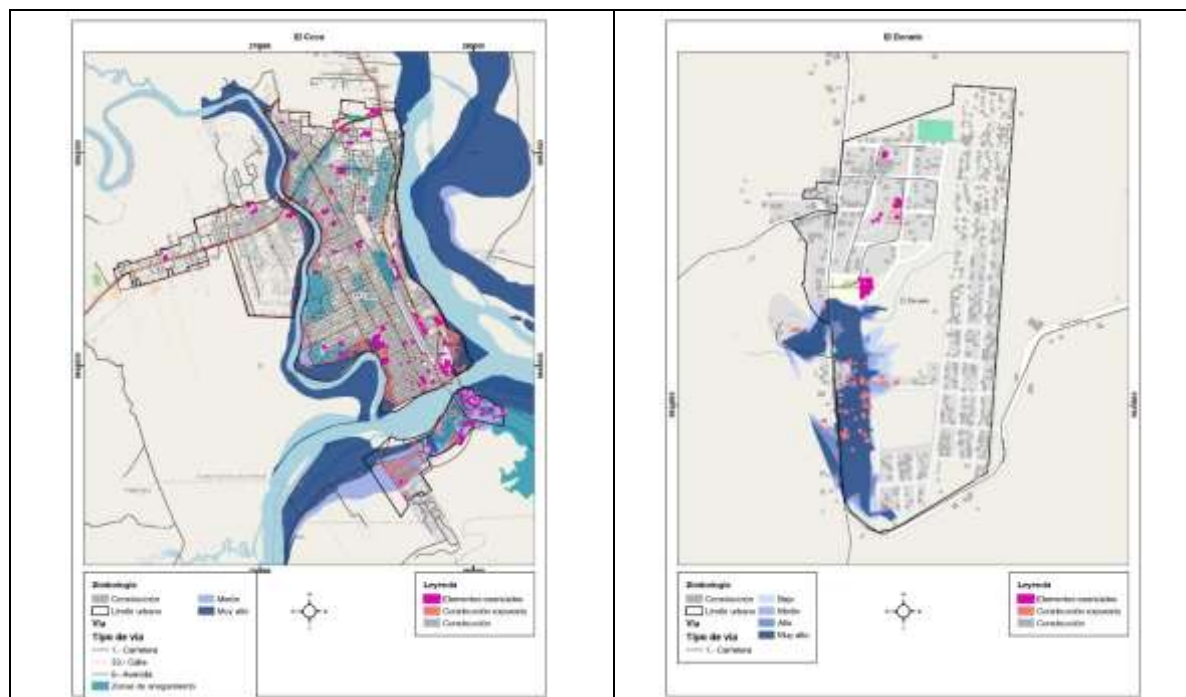
Otras cabeceras, como Alejandro Labaka (160), Inés Arango (137) y Dayuma (130), muestran niveles intermedios de exposición, lo que sugiere una afectación relevante, aunque en menor escala. En contraste, La Belleza (54), Nuevo Paraíso (8) y San Luis de Armenia (47) registran la menor cantidad de construcciones en riesgo, lo que puede estar vinculado a su ubicación geográfica, características topográficas o menor densidad de edificaciones en zonas susceptibles.

El Coca es la zona más crítica en términos de exposición de infraestructura al ser la que mayor población concentra en términos de densidad poblacional, los niveles de riesgo "Muy alto" y "Alto" en El Coca resalta la necesidad de priorizar medidas de mitigación y prevención en estas áreas. Además, la distribución desigual de la exposición en el cantón sugiere un enfoque específico para cada cabecera según su nivel de riesgo predominante. El análisis de la infraestructura expuesta en los barrios de la Cabecera Cantonal

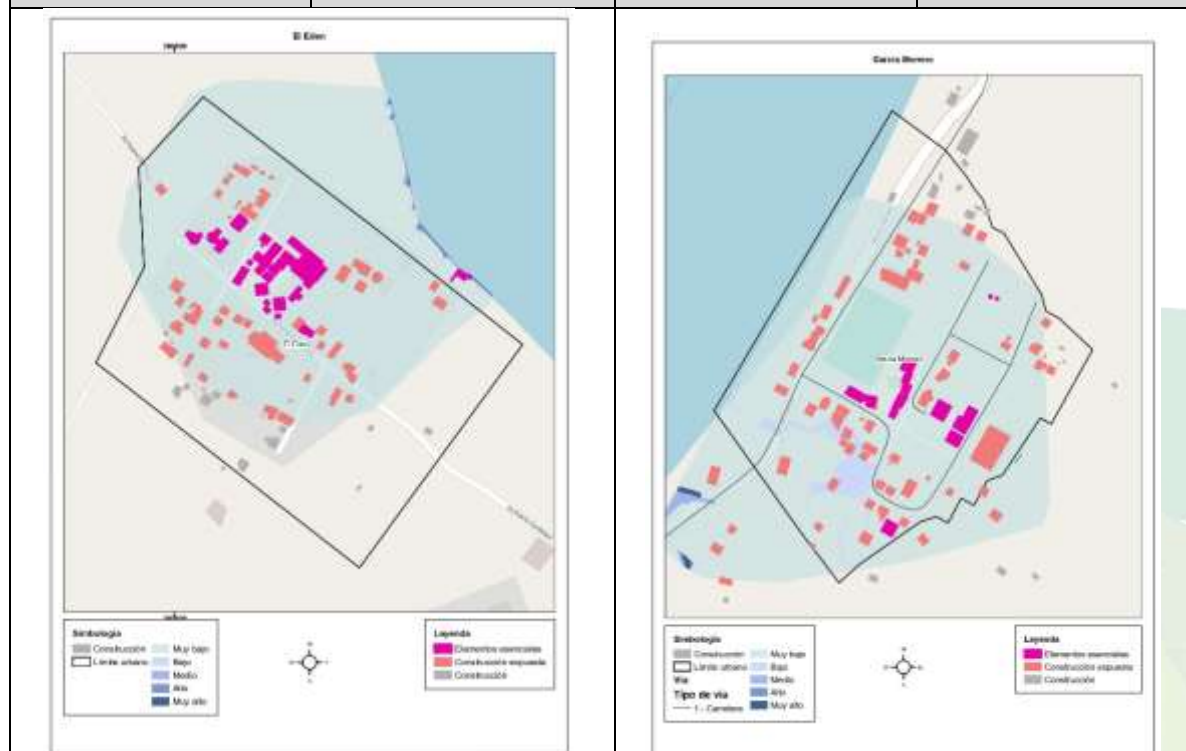
muestra que Flor de Oriente y Unión y Progreso presentan altos porcentajes de área afectada (71% y 92.61%, respectivamente) y concentran un número considerable de construcciones expuestas, lo que los posiciona como puntos críticos para priorizar en los planes de mitigación. Por otro lado, barrios como 6 de Diciembre y Flor del Pantano, con afectaciones mínimas.

Imagen 16: Exposición de construcciones en zonas de riesgo a inundación en las cabeceras parroquiales

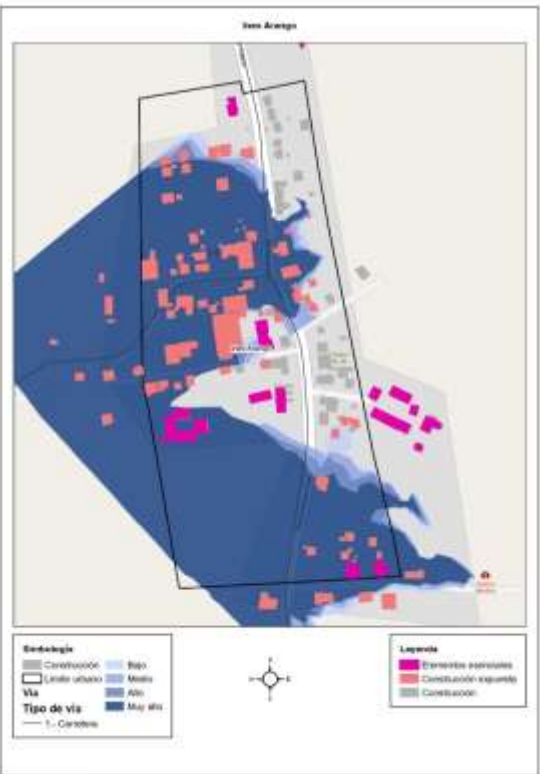
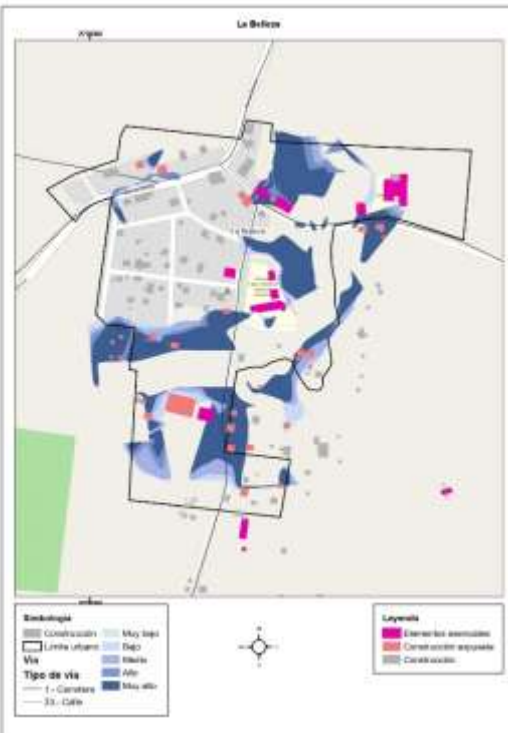
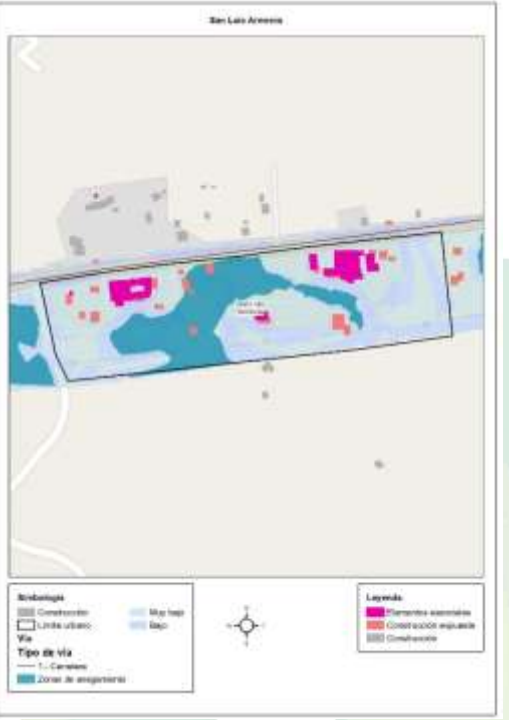




Cabecera	Total general	Cabecera	Total general
El Edén	87	García Moreno	91



Cabecera	Total general	Cabecera	Total general
Inés Arango	137	La Belleza	54

			
Cabecera	Total general	Cabecera	Total general
Nuevo Paraíso	8	San José de Guayusa	225
			
Cabecera	Total general	Cabecera	Total general
Nuevo Paraíso	8	San José de Guayusa	225



Elaboración: Equipo técnico, 2025

Es necesario precisar que el resultado obtenido responde exclusivamente a la información de zonas de riesgo, que cuenta la Municipalidad; siendo necesario que se implemente modelos más precisos que reflejen la realidad territorial en el ámbito de la amenaza que significan las inundaciones en el cantón.

Estos resultados además evidencian la urgencia de implementar estrategias diferenciadas de gestión del riesgo de inundaciones, priorizando las cabeceras con mayor concentración de construcciones expuestas. Se recomienda la aplicación de medidas estructurales, como la mejora de drenajes y la delimitación de zonas de protección, así como estrategias no estructurales, como la planificación territorial basada en el riesgo y la sensibilización comunitaria para reducir la exposición de la infraestructura y la población ante eventos peligrosos de este tipo.

En cuanto a las diversas medidas de mitigación que se puedan ejecutar en los sectores se sugiere reforzar la infraestructura de drenaje en los barrios más vulnerables, fomentar la restauración de ecosistemas naturales como humedales (Pantanos) para actuar como amortiguadores, y diseñar proyectos habitacionales en áreas menos expuestas al riesgo. Además, la capacitación comunitaria y la instalación de sistemas de monitoreo y alerta temprana se plantean como acciones que podrían reducir el impacto de futuros eventos, garantizando un crecimiento urbano más seguro y resiliente, alineado con los principios de sostenibilidad y adaptación al cambio climático.

Artículo 42. Movimientos en Masa. - El estudio de riesgos por movimientos en masa identifica a La Belleza y García Moreno como las zonas con mayor vulnerabilidad en las categorías críticas de "alto" y "muy alto". En La Belleza, el 7.90% de su área urbana presenta riesgo crítico, distribuido en un 5.13% en categoría "alto" y un 2.77% en "muy alto", lo que refleja una combinación de factores geotécnicos adversos, como pendientes pronunciadas o suelos inestables, agravados posiblemente por intervenciones humanas no reguladas. Por su parte, García Moreno, aunque sin registros en "muy alto", evidencia el mayor porcentaje de riesgo "alto" entre todas las cabeceras 8.06%, asociado a presiones antrópicas en laderas o falta de controles en actividades de apertura de taludes.

Otras cabeceras, como Armenia y Dayuma, aunque con menores porcentajes, no están exentas de zonas de riesgo. Armenia registra un 2.82% de su área urbana en riesgo "alto", incluyendo un 0.07% en "muy alto", lo que demanda atención focalizada para evitar la ocupación de zonas críticas. Dayuma, con un 3.06% en "alto", muestra la necesidad de reforzar medidas preventivas ante posibles eventos detonantes, como lluvias intensas.

Estos hallazgos resaltan la urgencia de implementar acciones estratégicas, tales como la prohibición de usos del suelo en áreas críticas, la estabilización de laderas mediante obras de ingeniería y la actualización de normativas para garantizar estudios específicos obligatorios.

No obstante, es importante recalcar que la metodología utilizada actualmente la municipalidad, carece de los insumos cartográficos adecuados para su correcta aplicación, debido principalmente a la deficiente o desactualizada identificación, clasificación y caracterización de los Movimientos en Masa, pues actualmente el Instituto de Investigación Geológico y Energético ha presentado una clasificación basada en 4 tipos de movimientos en masa como son: Colapsos, Colapsos en río, Flujos de detritos y Deslizamientos.

Artículo 43. Dinámica fluvial y Erosión en el Río Coca. - Un proceso erosivo de esta naturaleza se detendrá cuando el río alcance su equilibrio dinámico o, de ser el caso, encuentre una barrera natural, como un afloramiento de roca dura que actúe como punto de inflexión (knickpoint) y forme una nueva cascada estable que permita equilibrar el diferencial de altura. Este es un proceso que podría tardar décadas en ser alcanzado.

A lo largo del tiempo, todo sistema fluvial está expuesto a cambios que son el resultado de procesos erosivos y de sedimentación, condicionados por factores climáticos, geológicos y antrópicos. Los caudales y el transporte de sedimentos tienen un importante rol en el comportamiento fluvio morfológico de todo río que está determinado por su forma y tamaño, por lo que son factores clave en el sistema fluvial.

La erosión del río juega un papel fundamental en la evolución del paisaje, ya que los sedimentos transportados se depositan en las zonas bajas de las cuencas o a lo largo de su curso. Este fenómeno afecta principalmente a los sectores donde se encuentran asentamientos humanos, como Francisco de Orellana, San José de Guayusa, Alejandro Labaka, Taracoa y El Edén, entre otros.

A lo largo de su recorrido, este fenómeno genera diversos efectos, como la alteración de la capacidad de transporte del río, lo que impacta su navegabilidad y aumenta el riesgo de desbordamientos. Además, provoca consecuencias significativas en las poblaciones acuáticas, ya que el movimiento anómalo de sedimentos altera el equilibrio del ecosistema fluvial. Asimismo, afecta la fertilidad de las llanuras de inundación, reduciendo su capacidad para sostener la biodiversidad y la producción agrícola.

Desde el inicio del fenómeno de erosión regresiva del río Coca en febrero de 2020 hasta la actualidad, se ha generado alrededor de 277 a 500 millones de toneladas de sedimentos (Barrera-Crespo et al., 2023)

De acuerdo a la última caracterización geológica realizada en el mes de septiembre del 2024 por el Instituto de Investigación Geológico y Energético (IIGE), en el sector de San Carlos se identificó un depósito de abanico aluvial, el mismo que se encuentra suelto, inconsistente y deleznable, sobre depósitos fluviolacustres. Mientras que, el sector de San Luis se sitúa sobre una antigua terraza aluvial, rodeada por geoformas tipo Hummocks, que, en la base donde se encuentra actualmente el nivel del río se identificó los depósitos de avalanchas, además, presenta taludes con pendientes abruptas que alcanzan hasta 120 m de altura y terrazas recientes.

Del mismo modo, en las márgenes del río Coca, aguas abajo de la antigua cascada San Rafael, se evidencia la formación de varios flujos de detritos, esto debido a que en la zona se encuentra una litología similar a la presente en el sector de San Luis y San Carlos que corresponde a material volcánico.

Análisis de la Dinámica Fluvial del Río Coca (2012-2024)

Los datos proporcionados reflejan un proceso de erosión generalizado en el margen del Río Coca durante el período 2012-2024, cuantificado mediante el parámetro Net Shoreline Movement (NSM), que representa la distancia neta de retroceso del margen. El análisis estadístico evidencia una marcada heterogeneidad espacial, con valores de NSM que oscilan entre 0.000001 m (prácticamente estable) y 1659.65 m, este último correspondiente a un desplazamiento excepcionalmente alto. El promedio de erosión se sitúa en 145.2 m, con una desviación estándar de 280.5 m, lo que indica una distribución desigual de las tasas de cambio, posiblemente asociada a factores geomorfológicos, hidrológicos o antrópicos. Las zonas más críticas, con NSM superiores a 500 m, sugieren la presencia de hotspots de erosión acelerada,

probablemente vinculados a la dinámica meándrica, la erosión regresiva o eventos extremos como crecidas. Por otro lado, los valores cercanos a cero como 0.89 m) denotan estabilidad relativa en segmentos específicos, posiblemente debido a la presencia de sustratos consolidados o intervenciones de estabilización.

Cabe destacar que las tasas anualizadas (EPR) alcanzan hasta 138.3 m/año en los transectos más afectados, valores que superan umbrales típicos de sistemas fluviales, lo que alerta sobre riesgos geomorfológicos y socioambientales. No obstante, se identifican posibles artefactos en transectos con NSM mínimos cero m), los cuales requieren validación mediante imágenes de alta resolución o verificación in situ para descartar errores en la digitalización de las líneas de costa.

La homogeneidad en la clasificación de "Erosión" para todos los transectos, a pesar de la variabilidad en las magnitudes, sugiere que el retroceso del margen es dominante en el área de estudio. Sin embargo, se recomienda confirmar la correcta ubicación de la baseline, ya que su posición inversa podría invertir la interpretación de los signos. Para una gestión efectiva, estos resultados deben integrarse con variables complementarias (caudal, uso de suelo, litología) y priorizar acciones de mitigación en segmentos o tramos con NSM > 500 m, donde la vulnerabilidad del sistema es crítica.

Estimación de distancias de afectaciones para el establecimiento de determinantes especiales en el componente urbanístico

Se aplicaron técnicas de estadística descriptiva para analizar la distribución de las distancias obtenidas. Se observó una distribución asimétrica, donde la mayoría de las distancias se encontraban en el rango de 0 a 96.4 metros. Con base en este análisis y en concordancia con el “*Estudio Hidrológico de la cabecera cantonal El Coca, Comuna Amarum Mesa y la cabecera parroquial San José de Guayusa, asentadas en las riberas de los ríos Napo, Coca, Payamino y Definición de los proyectos de obras de mitigación a implementarse en las áreas críticas de erosión fluvial del cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana*” elaborado en 2020, en el mismo que ya se recomendó establecer una zona de afectación de 100 metros.

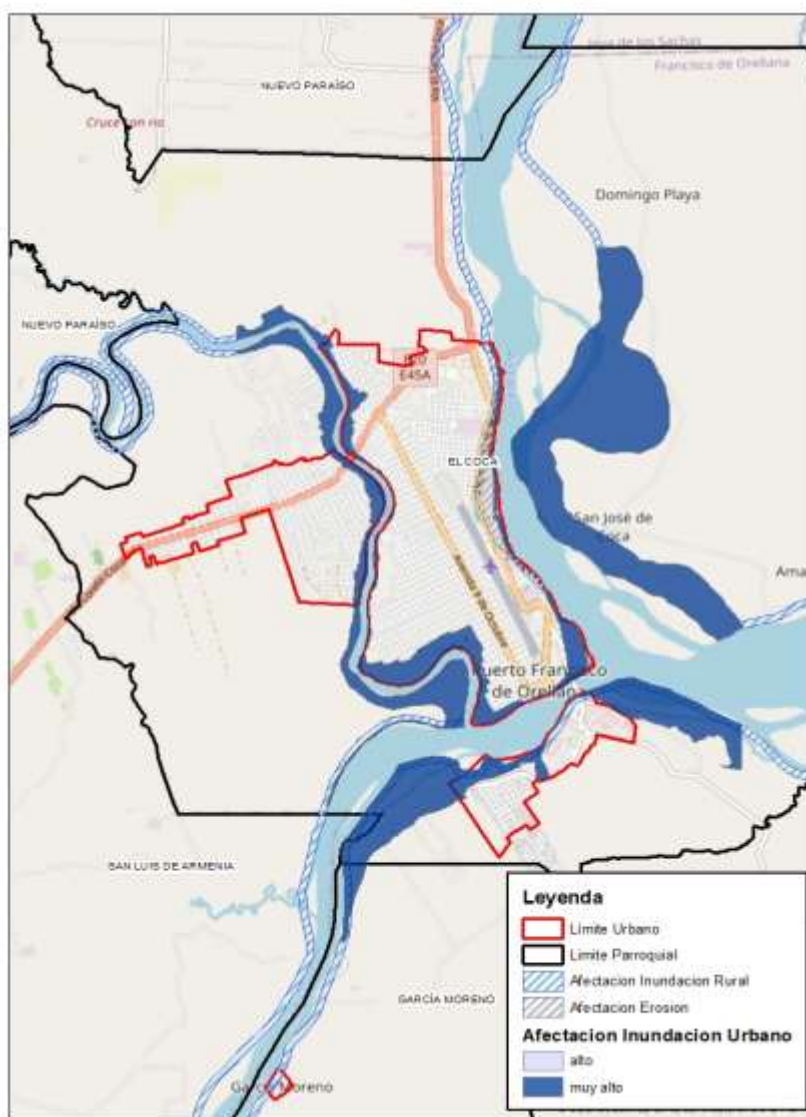
Tabla 16: Márgenes de protección establecidos mediante estudio hidrológico GADM Francisco de Orellana 2020.

Tabla 11-13 Margen de protección hídrica Cabecera Cantonal El Coca

Río	Margen Izquierda (metros)	Margen Derecha (metros)	Objetivo
Río Coca	100 m.	75 m.	Reducir el riesgo de deslizamientos e inundación
Río Napo	30 m.	100 m.	
Río Payamino	50 m.	75 m.	

Fuente: GADMFO, 2020 (Estudio hidrológico pág. 440)

Imagen 17: Márgenes de protección establecidos en la cabecera cantonal del Coca



Elaboración: Equipo técnico, 2025

En base a esta información oficial determinada en el estudio hidrológico antes descrito, se establecerán las correspondientes afectaciones para los tratamientos urbanísticos, mismas que deberán actualizarse mediante el estudio específico de cada una de las zonas de interés.

Artículo 44. Conservación Ecológica. - Se consideran como áreas de conservación, las zonas de protección de los ríos, esteros y canales, cuyas franjas se definen en la siguiente tabla:

Tabla 17: Conservación Ecológica

Suelo	Tipo	Zona de Protección
URBANO	Rio	50 metros desde el margen superior
	Estero	10 metros desde el margen superior
	Canales naturales	10 metros desde el margen a cada lado
	Canales artificiales	10 metros desde el eje a cada lado
RURAL	Rio	15 metros desde el margen superior
	Estero	10 metros desde el margen a cada lado
	Canales naturales	10 metros desde el eje a cada lado
	Canales artificiales	10 metros desde el eje a cada lado

Elaboración: Equipo técnico, 2025

Queda prohibido todo tipo de construcción dentro de las áreas de conservación y por lo tanto la emisión de las correspondientes autorizaciones administrativas municipales. La infracción a esta disposición y su sanción tanto al ciudadano infractor como al servidor municipal responsable, se establecerán en la normativa municipal respectiva.

CAPÍTULO 6.

DIRECTRICES Y PARÁMETROS GENERALES PARA LA FORMULACIÓN DE PLANES PARCIALES PARA SUELOS DE EXPANSIÓN O DESARROLLO DE SUELOS URBANOS

Artículo 45. Formulación y aprobación de planes parciales. - Además de los previsto en la ley, las directrices, parámetros y contenidos mínimos para la formulación de planes parciales, serán los determinados en la normativa municipal que se aprobara para estos efectos y que contemplara al menos los siguientes lineamientos obligatorios:

- a) Conformidad con la normativa: Los planes parciales deberán adherirse estrictamente a los estipulado en la LOOTUGS, su reglamento y las resoluciones del CTUGS, garantizando el cumplimiento de todas las

disposiciones legales aplicables y las directrices y definiciones del PUGS.

- b) Infraestructura esencial: Se garantizará la infraestructura necesaria para la provisión de servicios básicos, incluyendo agua segura, saneamiento, energía, transporte y comunicaciones.
- c) Ordenamiento territorial: Los planes parciales fomentaran una planificación urbana ordenada y sistemática, tomando en consideración la capacidad de carga del territorio y la disponibilidad de recursos naturales, con el objetivo de un desarrollo equilibrado y sostenible.
- d) Sostenibilidad ambiental y gestión del riesgo: se incorporará en los planes medidas de protección ambiental y gestión de riesgos, de ser el caso, promoviendo la sostenibilidad del desarrollo urbano y la minimización del impacto ambiental.
- e) Protección del suelo productivo: Los planes parciales de expansión urbana delimitaran y evaluarán el suelo productivo existente, analizando su estado y capacidad productiva para dimensionar adecuadamente las implicaciones del cambio de uso de suelo en la soberanía alimentaria del cantón. Será imprescindible el cumplimiento de las disposiciones legales vigentes sobre la autorización del cambio de la clasificación del suelo por parte de la entidad competente.
- f) Diseño Urbano: Los planes parciales incorporaran principio de diseño urbano que promuevan la creación de espacios públicos atractivos y funcionales, fomentando la integración del paisaje y el entorno urbano. El diseño deberá considerar la accesibilidad universal, la interacción social y la conectividad, asegurando que los entornos urbanos sean inclusivos y seguros para todos sus usuarios.
- g) Inclusión social: Los planes parciales promoverán la inclusión social, facilitando el acceso a viviendas asequibles y fomentando la integración de diversos estratos sociales para fortalecer el tejido comunitario.
- h) Equipamiento urbano y espacios público: Se planificará adecuadamente el equipamiento urbano, asegurando la disponibilidad de áreas verdes, espacios públicos y equipamientos, para mejorar la calidad de vida de los habitantes.
- i) Gestión de suelo: Los planes parciales gestionaran eficientemente el uso del suelo y las obras de infraestructura necesarias para los sistemas urbanos generales y locales proyectados. Esto involucrará la aplicación de instrumentos de gestión del suelo como herramientas de financiamiento para que el plan sea autosostenible.
- j) Actividades temporales: Hasta la aprobación de los planes parciales en suelo urbano que no tengan asignado aprovechamiento de suelo, se podrá otorgar permisos para obras menores de carácter temporal de ocupación del predio y de funcionamiento, para el desarrollo de actividades que se puedan llevar a cabo con el soporte de elementos ligeros, móviles y desmontable. Toda construcción realizada en

contravención a esta norma no tendrá carácter de indemnizable y podrá ser objeto de demolición de acuerdo con el proceso administrativo sancionador correspondiente.

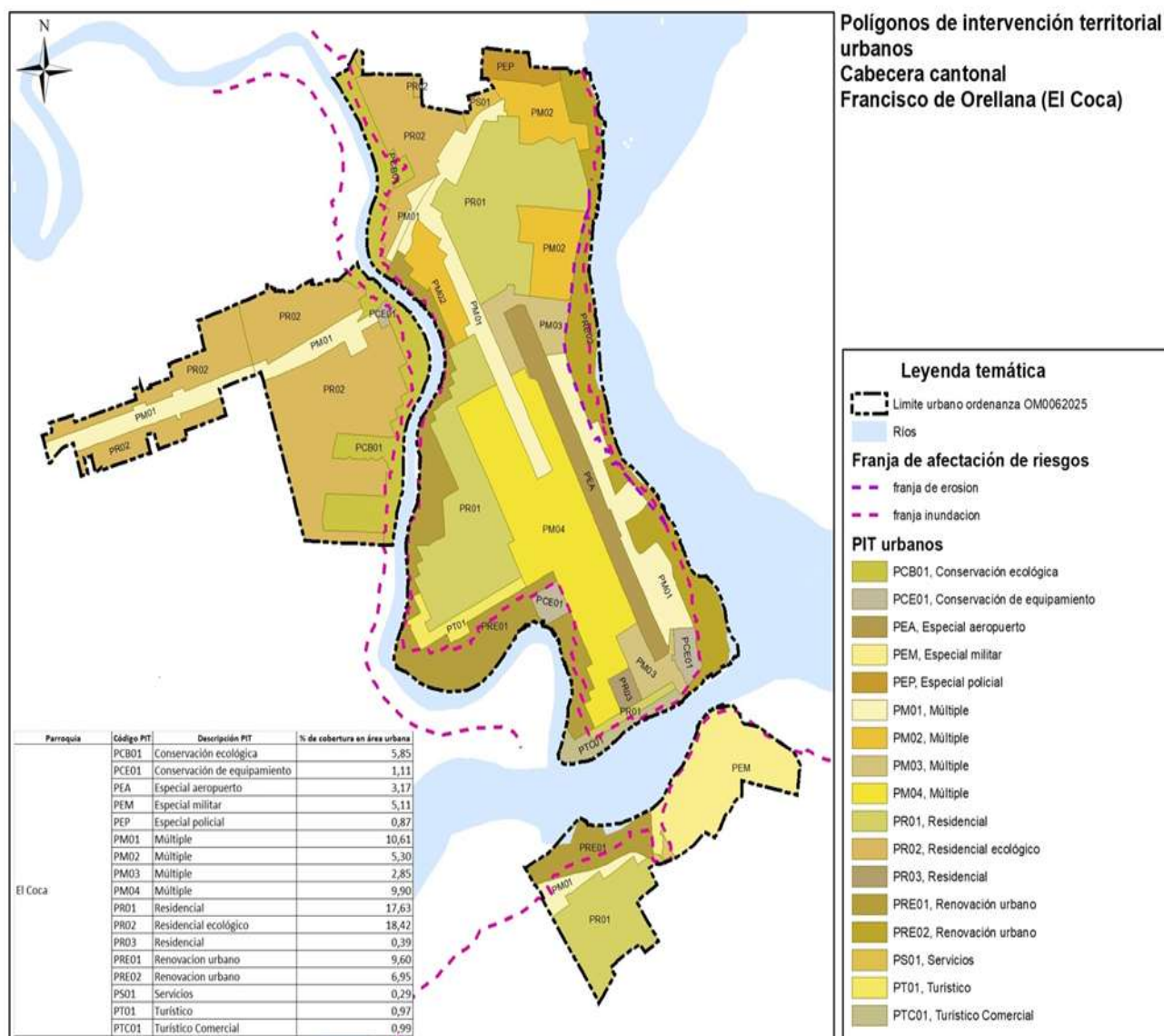
CAPÍTULO 7.

COMPONENTE URBANÍSTICO

Artículo 46. Polígonos de intervención territorial (PIT).- Conforme al artículo 41 de la LOOTUGS, "Los polígonos de intervención territorial (PIT) determinados por los planes de uso y gestión de suelo, surgen a partir de la identificación de características homogéneas en aspectos geomorfológicos, ambientales, paisajísticos, urbanísticos, socio-económicos e histórico-culturales, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de infraestructuras de gran envergadura con significativo impacto territorial, sobre las cuales deben aplicarse los tratamientos correspondientes. Estos polígonos se distribuyen en el territorio según su nivel de intervención, ya sea para suelo urbano, suelo de expansión urbana o suelo rural.

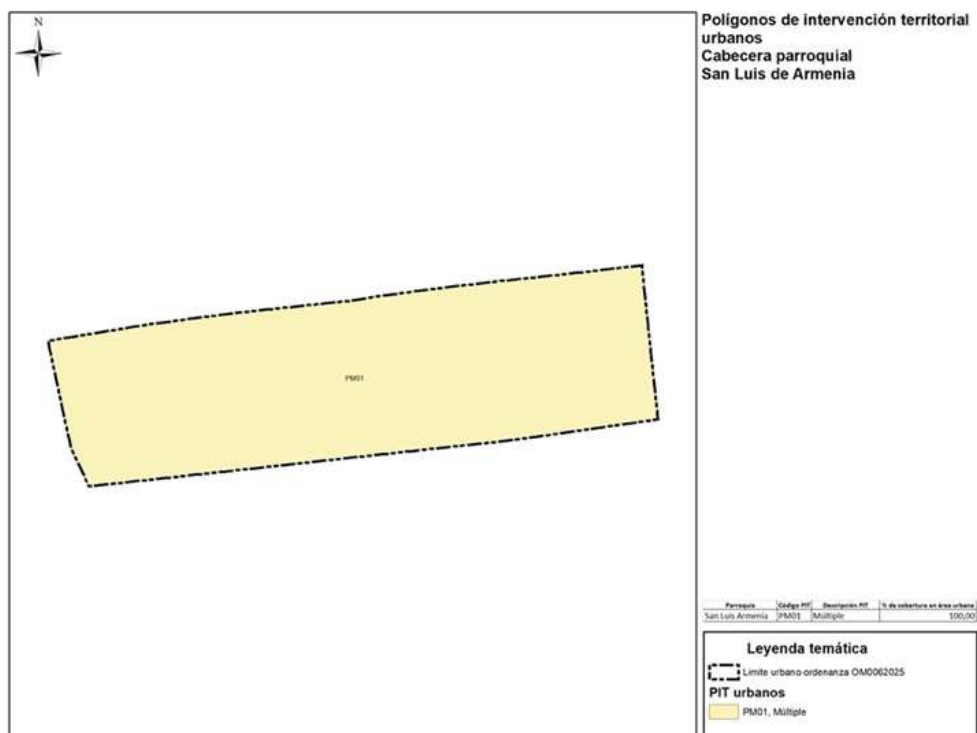
Artículo 47. Polígonos de Intervención Territorial en suelo urbano. - Corresponde a todos los polígonos intervenidos dentro del límite urbano de las parroquias del cantón Francisco de Orellana clasificándose según el tipo de intervención del suelo.

Imagen 18: Polígonos de intervención territorial urbana de El Coca



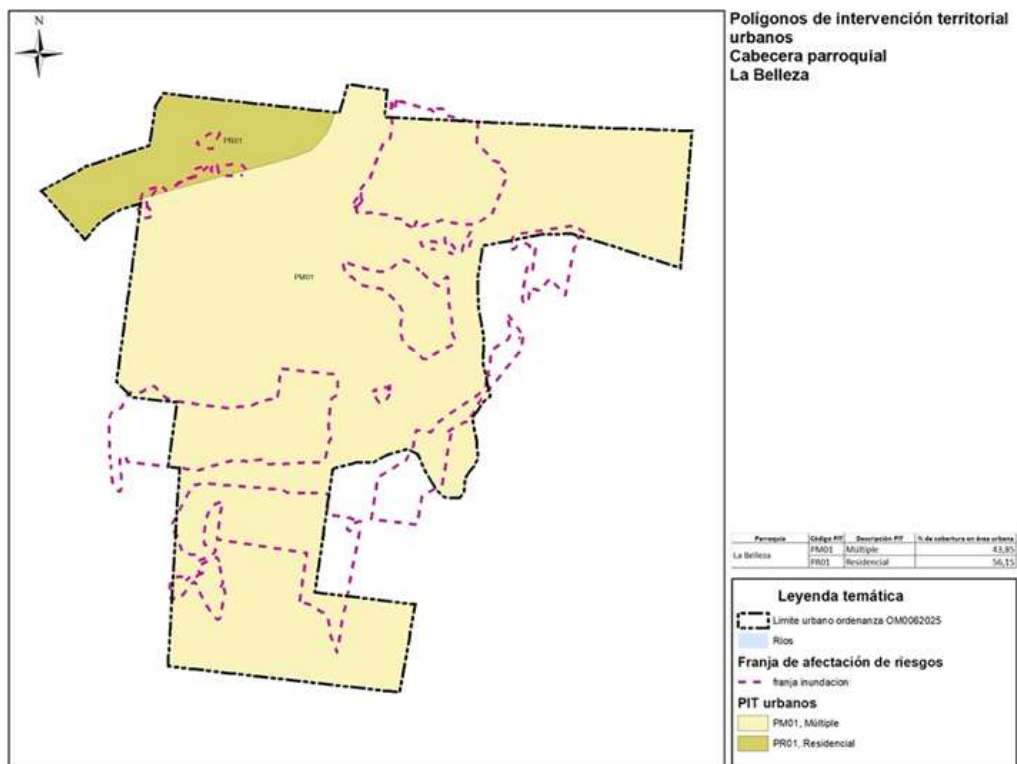
Elaboración: Equipo técnico, 2025

Imagen 19: Polígonos de intervención territorial urbana de SAN LUIS DE ARMENIA



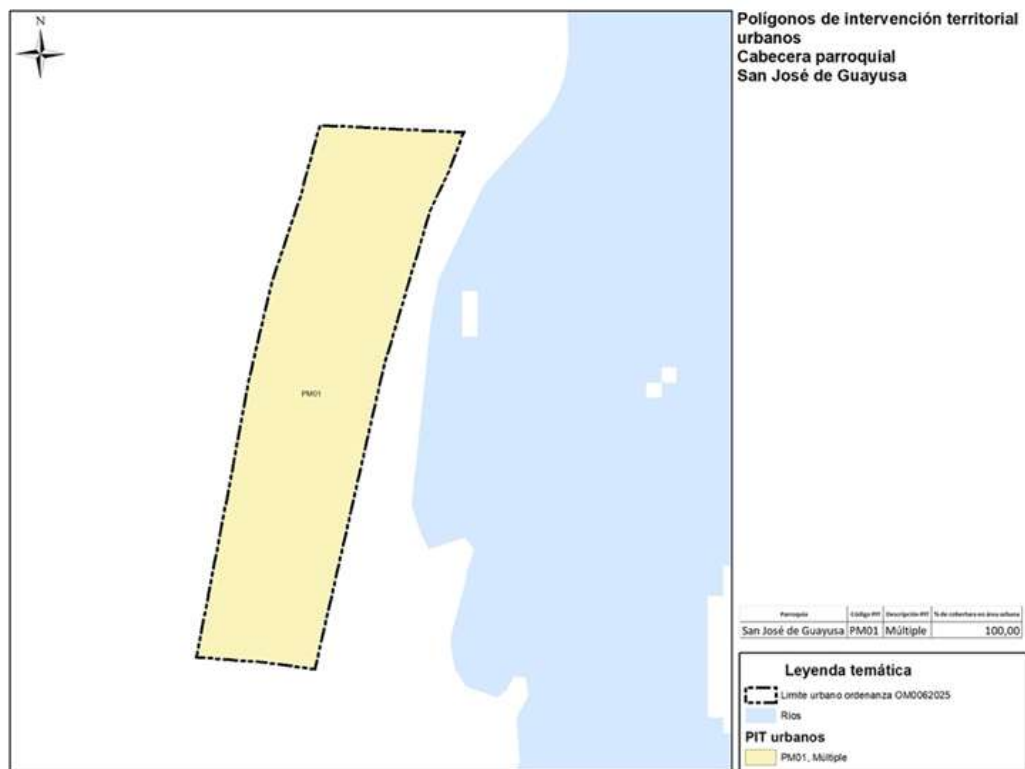
Elaboración: Equipo técnico, 2025

Imagen 20: Polígonos de intervención territorial urbana de LA BELLEZA



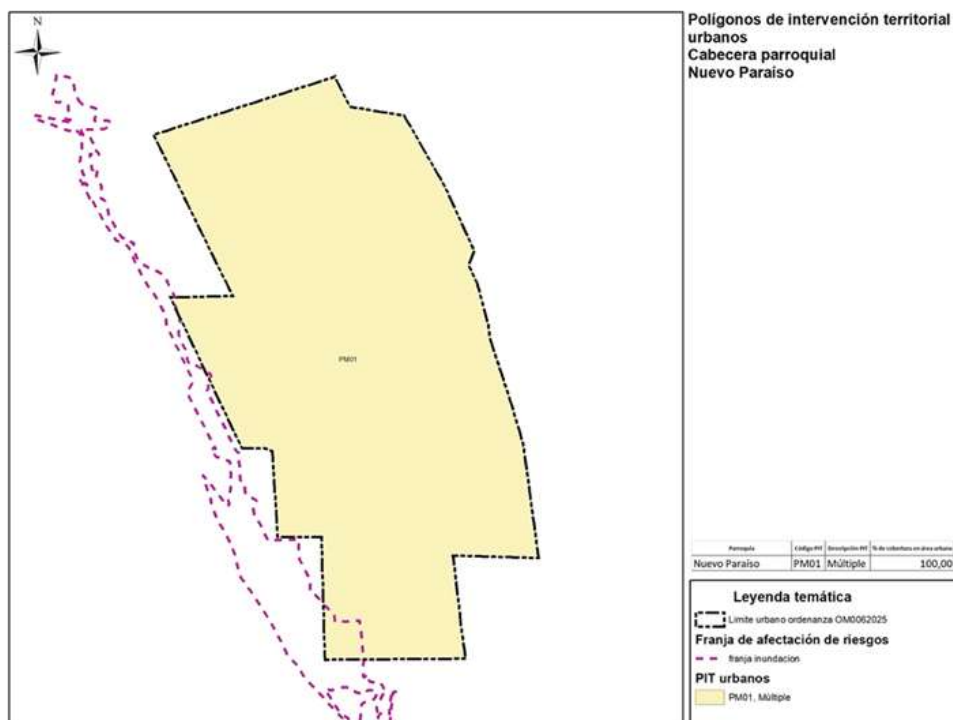
Elaboración: Equipo técnico, 2025

Imagen 21: Polígonos de intervención territorial urbana de SAN JOSE DE GUAYUSA



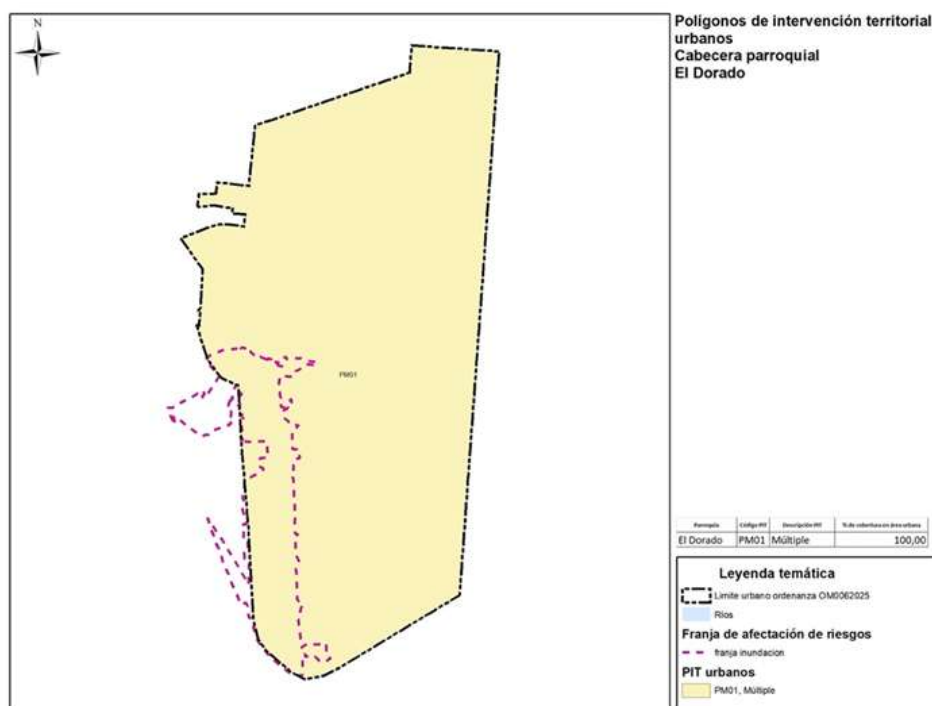
Elaboración: Equipo técnico, 2025

Imagen 22: Polígonos de intervención territorial urbana de NUEVO PARAISO



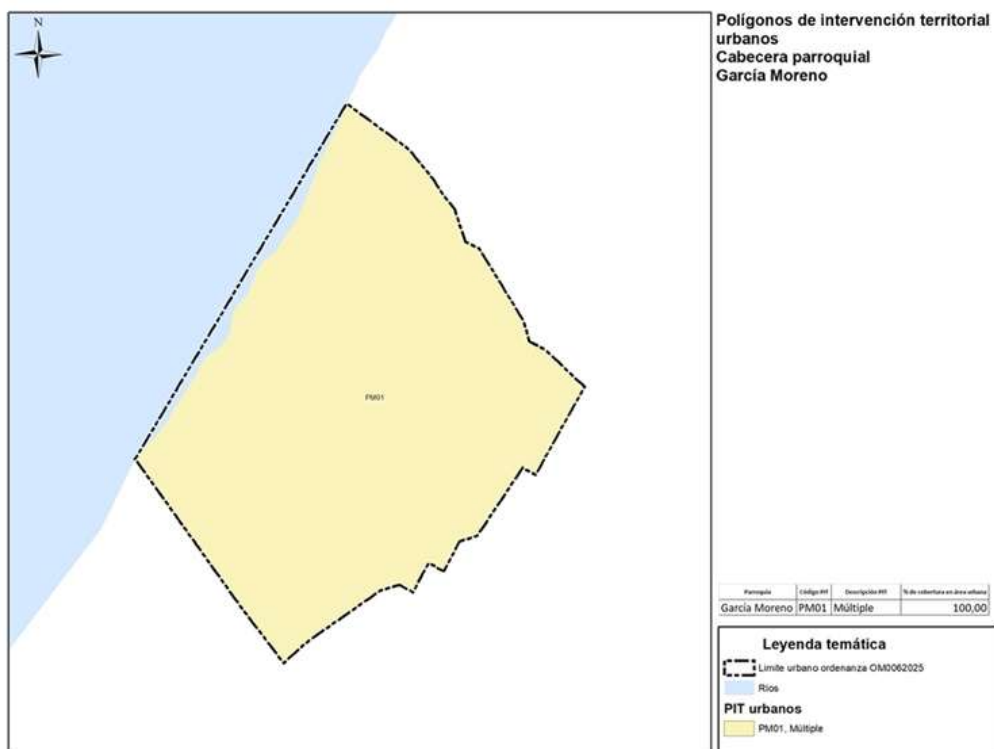
Elaboración: Equipo técnico, 2025

Imagen 23: Polígonos de intervención territorial urbana de EL DORADO



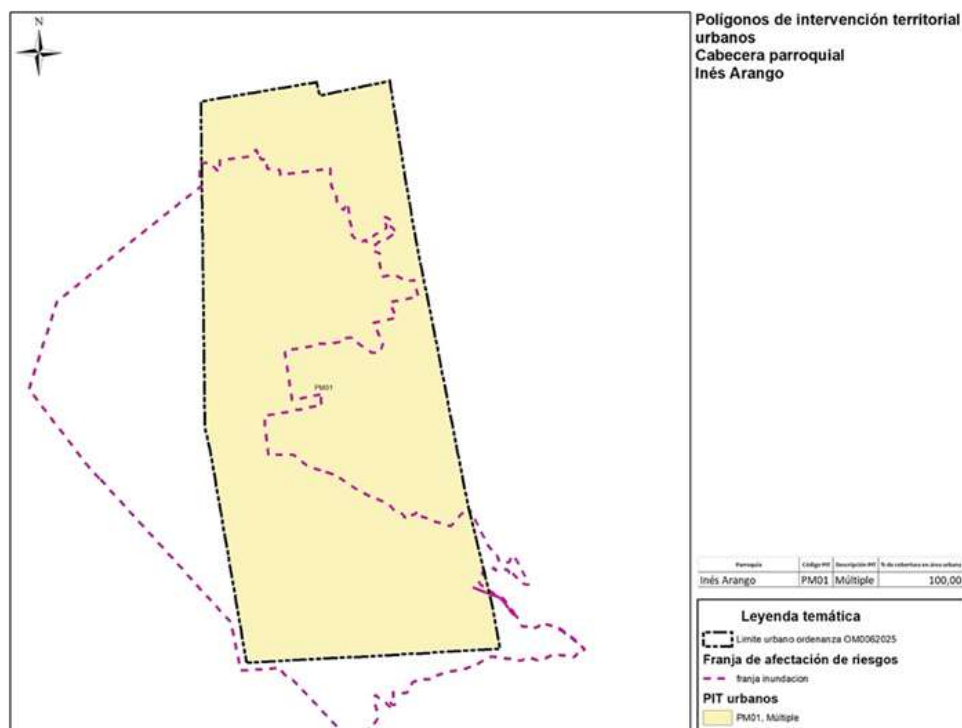
Elaboración: Equipo técnico, 2025

Imagen 24: Polígonos de intervención territorial urbana de GARCIA MORENO



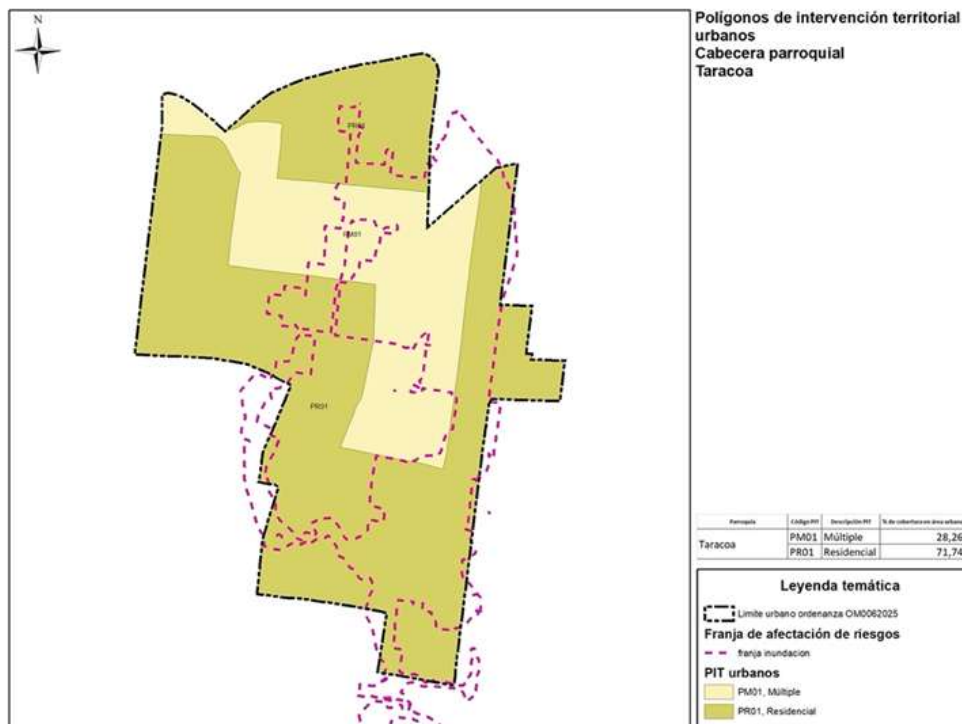
Elaboración: Equipo técnico, 2025

**Imagen 25: Polígonos de intervención territorial urbana de INES
ARANGO**



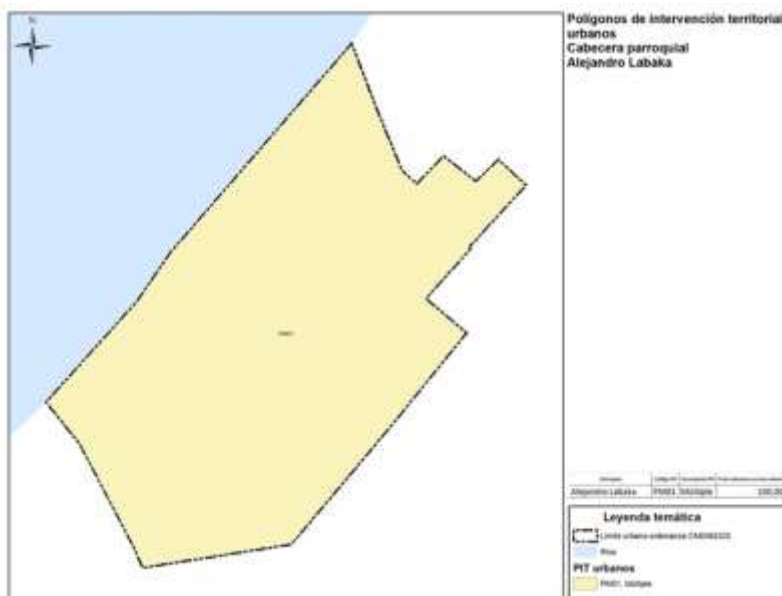
Elaboración: Equipo técnico, 2025

Imagen 26: Polígonos de intervención territorial urbana de TARACOA



Elaboración: Equipo técnico, 2025

Imagen 27: Polígonos de intervención territorial urbana de ALEJANDRO LABAKA



Elaboración: Equipo técnico, 2025

Imagen 28: Tabla de tratamientos urbanísticos

N°	SECTOR	CODIGO POLIGONO	POLIGONO INTERVENCIÓN	PARROQUIAS	USO DE SUELO	TRATAMIENTO URBANÍSTICO
					USO PRINCIPAL	
1		PR	PR-01	TARACOA LA BELLEZA	Polígono Residencial	Sostenimiento
2			PR-02	FRANCISCO DE ORELLANA (EL COCA)	Polígono Residencial Ecológico	Conservación
3			PR-03	FRANCISCO DE ORELLANA (EL COCA)	Polígono Residencial	Sostenimiento
4		PRE	PRE-01	FRANCISCO DE ORELLANA (EL COCA)	Polígono Renovación Urbano	Renovación
5			PRE-02	FRANCISCO DE ORELLANA (EL COCA)	Polígono Renovación Urbano	Renovación
6		PTC	PTC-01	FRANCISCO DE ORELLANA (EL COCA)	Polígono Turístico comercial	Renovación
7		PT	PT-01	FRANCISCO DE ORELLANA (EL COCA)	Polígono Turístico	Sostenimiento
8	URBANO	PM	PM-01	NUEVO PARAÍSO SAN JOSÉ DE GUAYUSA ALEJANDRO LABAKA EL DORADO EL EDÉN SAN LUIS DE ARMENIA TARACOA INÉS ARANGO DAYUMA LA BELLEZA GARCÍA MORENO FRANCISCO DE ORELLANA (EL COCA)	Polígono Múltiple	Sostenimiento
9				FRANCISCO DE ORELLANA (EL COCA)	Polígono Múltiple	Sostenimiento
10				FRANCISCO DE ORELLANA (EL COCA)	Polígono Múltiple con aeropuerto	Sostenimiento
11				FRANCISCO DE ORELLANA (EL COCA)	Polígono Múltiple	Sostenimiento
12		PCE	PCE-01	FRANCISCO DE ORELLANA (EL COCA)	Polígono Conservación Equipamiento	Sostenimiento
13		PCB	PCB-01	FRANCISCO DE ORELLANA (EL COCA)	Polígono Conservación Bosque Protector Payamino	Conservación
14		PS	PS-01	FRANCISCO DE ORELLANA (EL COCA)	Polígono de Servicios	Sostenimiento

Elaboración: Equipo técnico, 2025

Artículo 48. Edificabilidad Urbana en cabeceras parroquiales. - La eficiencia del uso de suelo urbano desde el enfoque morfológico se sustenta en indicadores técnicos que comparan la construcción actual por metro cuadrado de manzana con la superficie edificable en planta alta. El diferencial entre el potencial edificable y lo construido determina la capacidad constructiva disponible, según se detalla en la tabla anexa. Dicha tabla presenta la superficie urbana, superficie por manzana, coeficiente de uso de suelo, superficie edificable, superficie edificada y superficie por edificar para cada centro urbano del cantón Francisco de Orellana.

Una vez establecidos el Nivel de Ocupación del Suelo (N.O.S) y el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) en cada Asentamiento Humano Concentrado (AHC) urbano del cantón Francisco de Orellana, los valores obtenidos por manzana presentan variaciones significativas debido a la insuficiente regulación urbana. La ocupación territorial está destinada principalmente a vivienda (70%), mientras el porcentaje restante se distribuye entre comercio y equipamiento de servicio social y público.

Las construcciones son predominantemente de un piso, seguidas por edificaciones de dos plantas, siendo menos frecuentes las de tres y cuatro

pisos. La parroquia de Dayuma registra la mayor inversión privada con un 19%; sin embargo, el potencial para edificación en altura mantiene un promedio de 90% sin utilizar, lo que explica la baja densidad poblacional en las cabeceras parroquiales, que no alcanzan el estándar INEN de 30 o 60 viviendas por hectárea.

Tabla 18: Edificabilidad Urbana en cabeceras parroquiales

Cabecera parroquial	Superficie área urbana (m²)	NÚMERO O PREDIOS	EDIFICADO (m²)	POR EDIFICAR (m²)	TOTAL (m²)
Alejandro Labaka	328,320.70	56	264,270.22	365,68.17	300,838.39
Dayuma	372,151.57	330	182,861.70	61,233.69	244,095.39
El Dorado	502,707.79	753	188,779.37	164,508.12	353,287.49
El Edén	153,547.01	19	100,900.89	32,064.88	132,965.78
García Moreno	98,907.67	73	34,949.93	18,131.52	53,081.45
Inés Arango	103,501.06	115	23,496.41	49,147.33	72,643.74
La Belleza	145,893.43	86	62,547.04	33,527.60	96,074.65
Nuevo Paraíso	193,773.12	213	104,857.70	49,413.85	154,271.55
San José de Guayusa	267,647.77	177	133,351.56	52,385.48	185,737.05
San Luis de Armenia	97,030.33	9	95,947.37	21,457.63	117,405.01
Taracoa	651,338.87	512	229,119.94	225,990.48	455,110.42
Total general	2'914,819.32	2,343	1'421,082.13	744,428.75	2'165,510.92

Elaboración: Equipo técnico, 2025

Artículo 49. Tratamientos Urbanísticos. - Son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico ambiental y socio-económico, y están definidos de acuerdo con los dispuesto en la ley.

Para el suelo del cantón Francisco de Orellana, se designa con los tratamientos urbanísticos expresados en la siguiente tabla, de acuerdo con la sub clasificación establecida en el componente estructurante:

Tabla 19: Tratamientos urbanísticos

Clasificación	Subclasificación	Tratamiento
Urbano	Consolidación	Conservación Sostenimiento Renovación

Rural	NO consolidación	Consolidación Mejoramiento integral Desarrollo (urbano)
	Protección	Conservación Recuperación
	Producción o de aprovechamiento extractivo	Mitigación Promoción productiva Recuperación
	Expansión Urbana	Desarrollo

Elaboración: Equipo técnico, 2025

Artículo 50. Tratamientos Urbanísticos para PTS Urbanos. - Los tratamientos urbanísticos para los PITs urbanos se regirán a la CTUGS Artículo 30.- Asignación de tratamientos urbanísticos para los Polígonos de Intervención Territorial. - Cada PIT deberá contemplar un tratamiento urbanístico específico de acuerdo a lo descrito en el artículo 4, literales 15 y 16 y, el artículo 42 de la LOOTUGS de la siguiente manera:

1.- Suelo urbano consolidado. - Podrá ser objeto de los siguientes tratamientos:

a) Conservación. - Para zonas que posean un alto valor histórico, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.

b) Sosténimiento. - Para áreas con alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación, y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere de intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.

c) **Renovación.** - Áreas de suelo urbano que, por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesiten ser reemplazados por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. Deberá considerarse la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.

Artículo 51. PIT Urbanos Especiales con Franja de Afectación. - La creación de Polígonos de Intervención Territorial Urbanos Especiales con Franja de Protección en las zonas adyacentes a los ríos Coca y Payamino responde a una necesidad integral de ordenamiento territorial que armoniza el desarrollo urbano con la gestión de riesgos naturales y la protección ambiental.

La implementación de estos polígonos especiales encuentra su fundamento en el marco normativo vigente, particularmente en la LOOTUGS, que establece la necesidad de tratamientos urbanísticos específicos "a partir de

características morfológicas, físico-ambientales y socioeconómicas" particulares de cada territorio. Las riberas de los ríos Coca y Payamino constituyen zonas con características singulares que requieren un tratamiento diferenciado por:

1. Su valor ambiental como corredores ecológicos urbanos
2. Su función hidrológica en la regulación de caudales
3. Su condición de zonas con potencial riesgo de inundación
4. Su valor paisajístico y recreativo para la ciudad

Justificación específica por tipo de polígono:

Polígono de Conservación del Bosque Payamino (PCB-01)

El Polígono de Conservación del Bosque Payamino es una categoría de intervención territorial diseñada específicamente para áreas urbanas con un enfoque principal residencial (R), que introduce herramientas innovadoras para la preservación e integración de espacios verdes dentro del contexto urbano.

La creación del PCB-01 se fundamenta en varios principios estratégicos:

1. **Conservación Ambiental Urbana** El polígono reconoce la importancia crítica de preservar ecosistemas naturales incluso dentro de áreas urbanizadas, estableciendo zonas donde la conservación ambiental se constituye como prioridad absoluta.
2. **Integración Residencial Sostenible** Proporciona un marco normativo que permite el desarrollo residencial compatible con la preservación de los recursos naturales, especialmente el Bosque Payamino.
3. **Herramientas de Gestión Territorial** Ofrece instrumentos específicos para:
 - Proteger áreas verdes
 - Regular la ocupación del suelo
 - Minimizar el impacto de la expansión urbana

Características Principales

Uso Residencial Adaptativo

- Permite desarrollo habitacional de baja densidad
- Promueve tipologías constructivas respetuosas con el entorno
- Establece criterios de construcción sostenible

Conservación de Espacios Verdes

- Definición de zonas de protección ecológica
- Corredores biológicos dentro del tejido urbano
- Preservación de la biodiversidad local

1. Protección Ecológica

- Conservar la integridad del Bosque Payamino
- Mantener la biodiversidad
- Crear zonas de amortiguamiento ecológico

2. Desarrollo Urbano responsable

- Limitar la expansión urbana
- Promover construcciones sostenibles
- Integrar la arquitectura con el paisaje natural

3. Gestión de Recursos Naturales

- Implementar sistemas de gestión ambiental
- Fomentar la educación ecológica
- Desarrollar infraestructura verde
- Usos del Suelo
- Permitidos: Residencial de baja densidad
- Restringidos: Comercio de bajo impacto
- Prohibidos: Actividades industriales, comercio de alto impacto

Criterios de Construcción

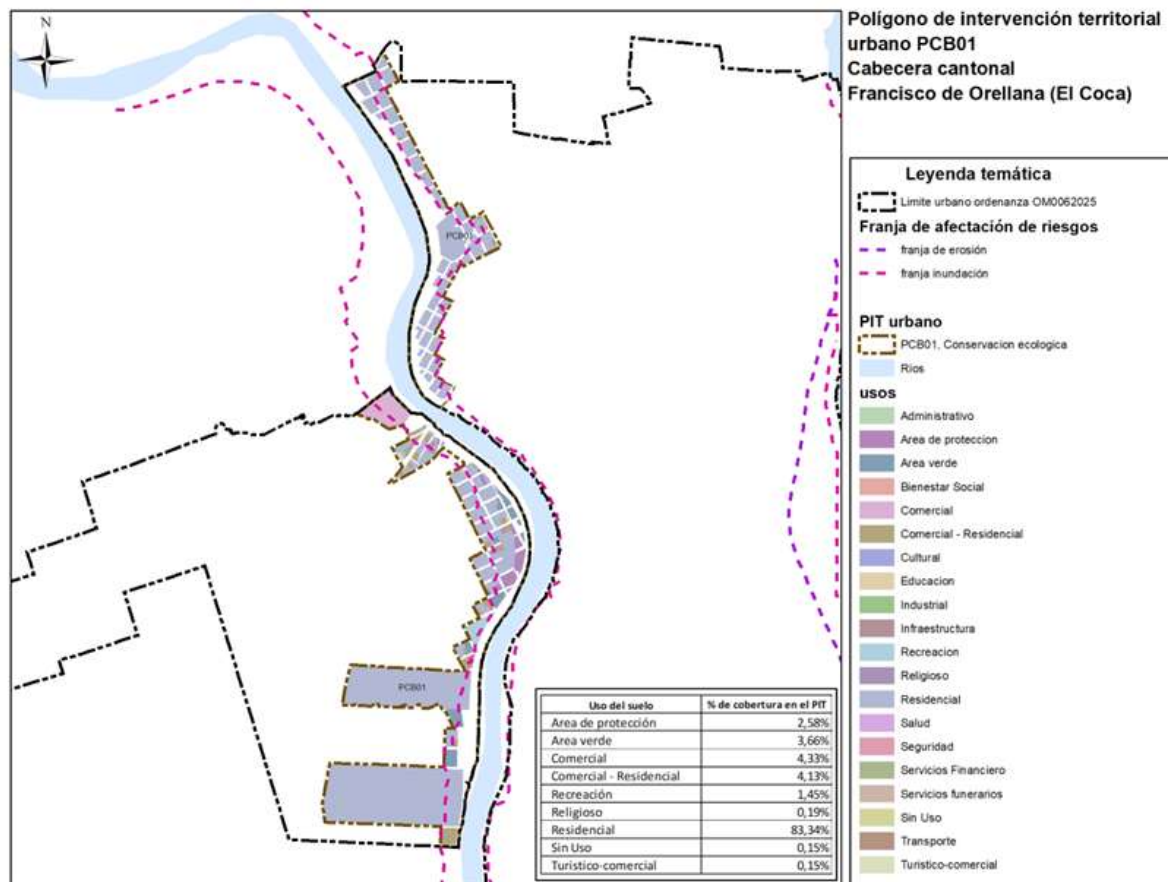
- Materiales sostenibles
- Sistemas constructivos de mínimo impacto
- Integración paisajística
- Eficiencia energética
- Gestión de recursos hídricos

Beneficios Esperados

- Desarrollo urbano responsable
- Mejora de la calidad de vida
- Protección de la biodiversidad
- Modelo de gestión territorial innovador



Imagen 29: Polígono (PCB-01) de Bosque Protector propuesto EL COCA



Elaboración: Equipo técnico, 2025

PRE-01 y PRE-02: Polígono de Renovación Urbana con enfoque de uso múltiple y residencial

Este polígono reconoce la realidad funcional de ciertas zonas ribereñas que han desarrollado una vocación comercial, especialmente vinculada al turismo y servicios asociados a las dinámicas fluviales. Su creación se justifica por:

1. La presencia histórica de actividades comerciales vinculadas a los ríos que forman parte de la identidad cultural y económica de Francisco de Orellana como ciudad amazónica.
2. La necesidad de regular estas actividades comerciales bajo parámetros que garanticen la protección de las franjas ribereñas, evitando impactos negativos sobre los ecosistemas fluviales.
3. El potencial de estas zonas para desarrollar un modelo de comercio sostenible que ponga en valor la relación ciudad-río de manera responsable, promoviendo actividades como ecoturismo, gastronomía local, artesanías y servicios culturales.
4. La oportunidad de convertir estas zonas en ejemplos de desarrollo económico compatible con la gestión de riesgo, mediante la

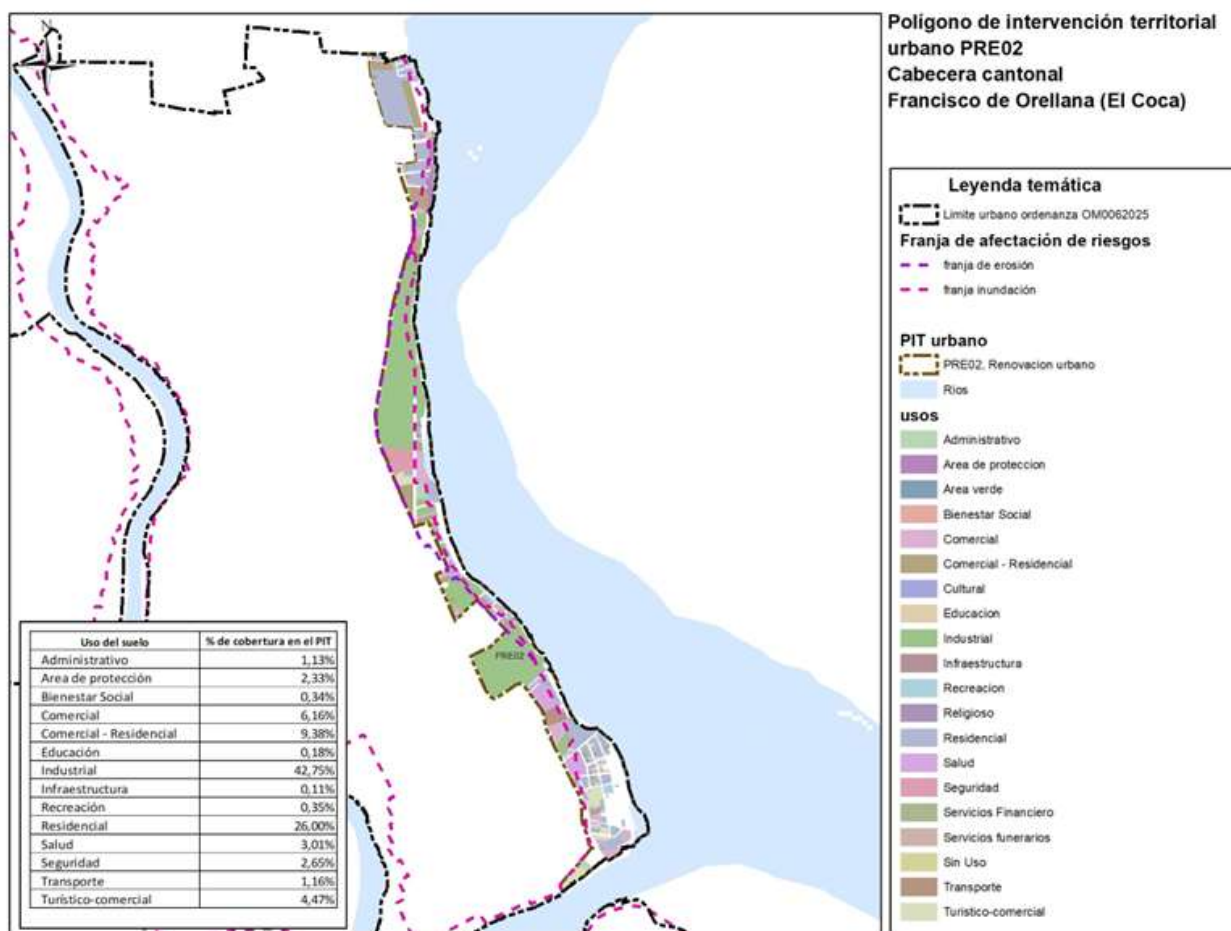
implementación de edificaciones adaptadas a posibles crecidas de los ríos (estructuras elevadas, materiales resistentes, sistemas constructivos adaptables).

PCU-02: Polígono de Conservación Urbana con enfoque residencial

Este polígono responde a la realidad habitacional existente en sectores próximos a los ríos, reconociendo asentamientos consolidados, pero estableciendo parámetros especiales para su desarrollo futuro. Su justificación incluye:

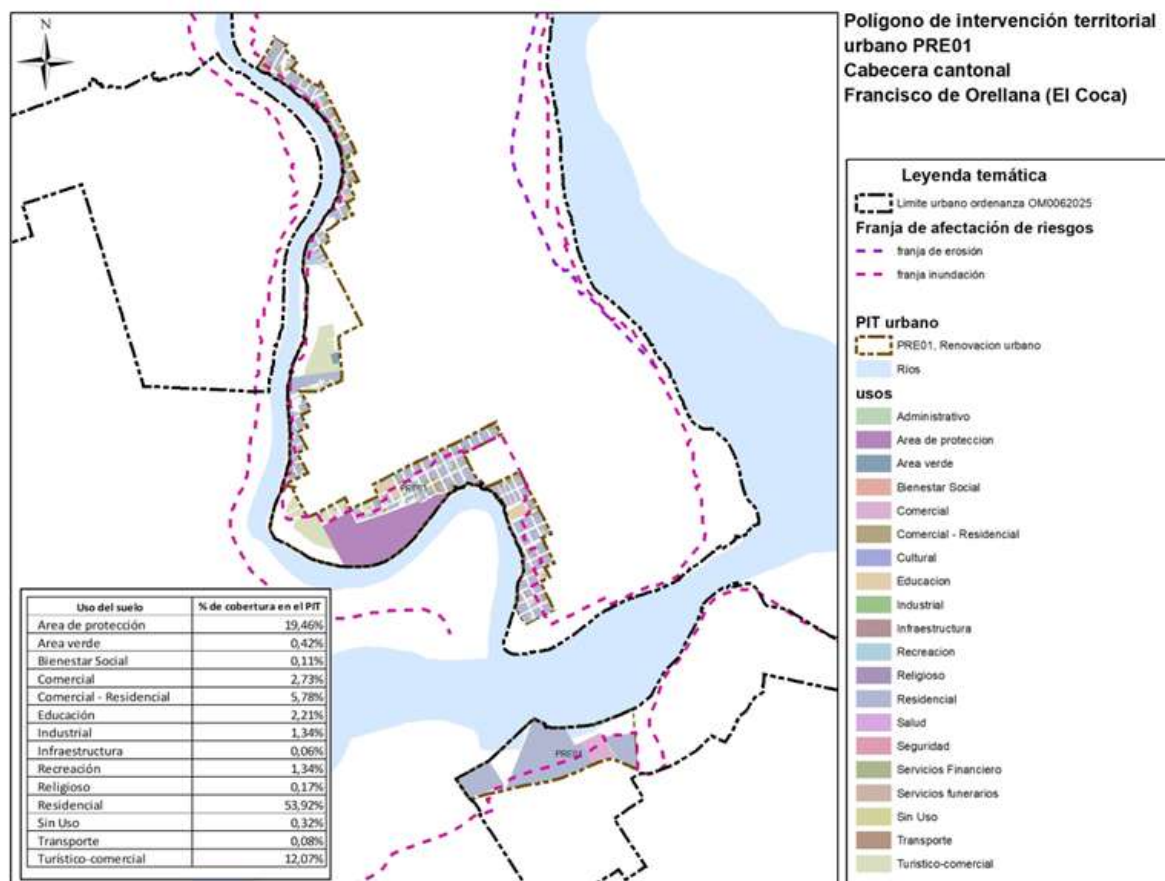
1. La presencia de comunidades ya establecidas que mantienen vínculos históricos, culturales y de subsistencia con los ríos, cuyo desplazamiento generaría problemas sociales significativos.
2. La necesidad de establecer normativas específicas de edificabilidad que reduzcan progresivamente la vulnerabilidad de estas poblaciones frente a riesgos de inundación.
3. La oportunidad de desarrollar modelos residenciales adaptados a la realidad amazónica, recuperando tipologías vernáculas como viviendas palafíticas o sistemas constructivos resilientes a inundaciones.
4. El potencial para implementar soluciones basadas en la naturaleza que permitan integrar las viviendas con sistemas de manejo y aprovechamiento sostenible de las zonas ribereñas.

Imagen 30: Polígono (PRE-02) de Renovación Múltiple propuesto EL COCA



Elaboración: Equipo técnico, 2025

**Imagen 31: Polígono (PRE-01) de Renovación Residencial
propuesto EL COCA**



Elaboración: Equipo técnico, 2025

PCE-01: Polígono de Conservación Equipamiento con enfoque en servicios

Este polígono está orientado a la implementación estratégica de equipamientos y servicios que potencien el valor social y ambiental de las franjas ribereñas. Se justifica por:

1. La necesidad de dotar a estas zonas de infraestructuras que faciliten su uso público ordenado (malecones, senderos, miradores, centros de interpretación).
2. La oportunidad de ubicar estratégicamente equipamientos educativos y culturales que promuevan la conciencia ambiental y el valor de los ecosistemas fluviales.
3. El potencial para implementar infraestructuras verdes multifuncionales que combinen gestión de aguas lluvias, prevención de erosión y espacios públicos de calidad.
4. La posibilidad de desarrollar servicios turísticos regulados que generen valor económico sostenible a partir del patrimonio natural.

Sistema integrado de franjas de protección con gradiente de intervención

La característica distintiva de estos polígonos es su articulación mediante un sistema de franjas de protección que establece un gradiente de intervención

según la proximidad al cauce de los ríos Coca y Payamino. Este enfoque permite una transición progresiva entre la conservación estricta y el desarrollo urbano controlado.

El sistema contempla:

1. Franja de protección estricta: Zona inmediata al cauce donde se prohíbe cualquier tipo de edificación y se promueve la restauración ecológica de la vegetación ribereña nativa, fortaleciendo su función como corredor biológico y como primera barrera de protección frente a crecidas.
2. Franja de uso público restringido: Segundo nivel donde se permiten únicamente intervenciones blandas como senderos elevados, áreas de contemplación con materiales permeables y equipamientos mínimos desmontables o adaptados a inundaciones.
3. Franja de desarrollo condicionado: Tercer nivel donde se permiten edificaciones permanentes, pero con estrictas condiciones de diseño, materiales, sistemas constructivos y coeficientes de ocupación que garanticen su compatibilidad con la función ambiental y de seguridad de la zona.

Estrategias de mitigación diferenciadas según la distancia a los cauces

Como parte fundamental de la justificación de estos PIT especiales, se establece un sistema gradual de medidas de mitigación que varían según la distancia al cauce, permitiendo a los residentes y usuarios implementar soluciones adaptadas al nivel de riesgo específico de su ubicación. Entre estas estrategias se incluyen:

1. En la zona más próxima
 - Prohibición de edificaciones sin medidas de mitigación
 - Restauración obligatoria de la vegetación ribereña con especies nativas
 - Implementación de sistemas de bioingeniería para estabilización de taludes
 - Creación de humedales artificiales para la regulación de caudales y mejora de la calidad del agua
2. En la zona intermedia (30-50 metros):
 - Permiso exclusivo para estructuras elevadas con consideración sobre los materiales
 - Sistemas constructivos desmontables o de bajo impacto
 - Cobertura vegetal mínima del 70% del terreno
 - Sistemas de drenaje sostenible con capacidad de infiltración y retención de aguas lluvias.
 - Prohibición de muros sólidos perpendiculares a la dirección del flujo de inundación

3. En la zona exterior (50-100 metros):

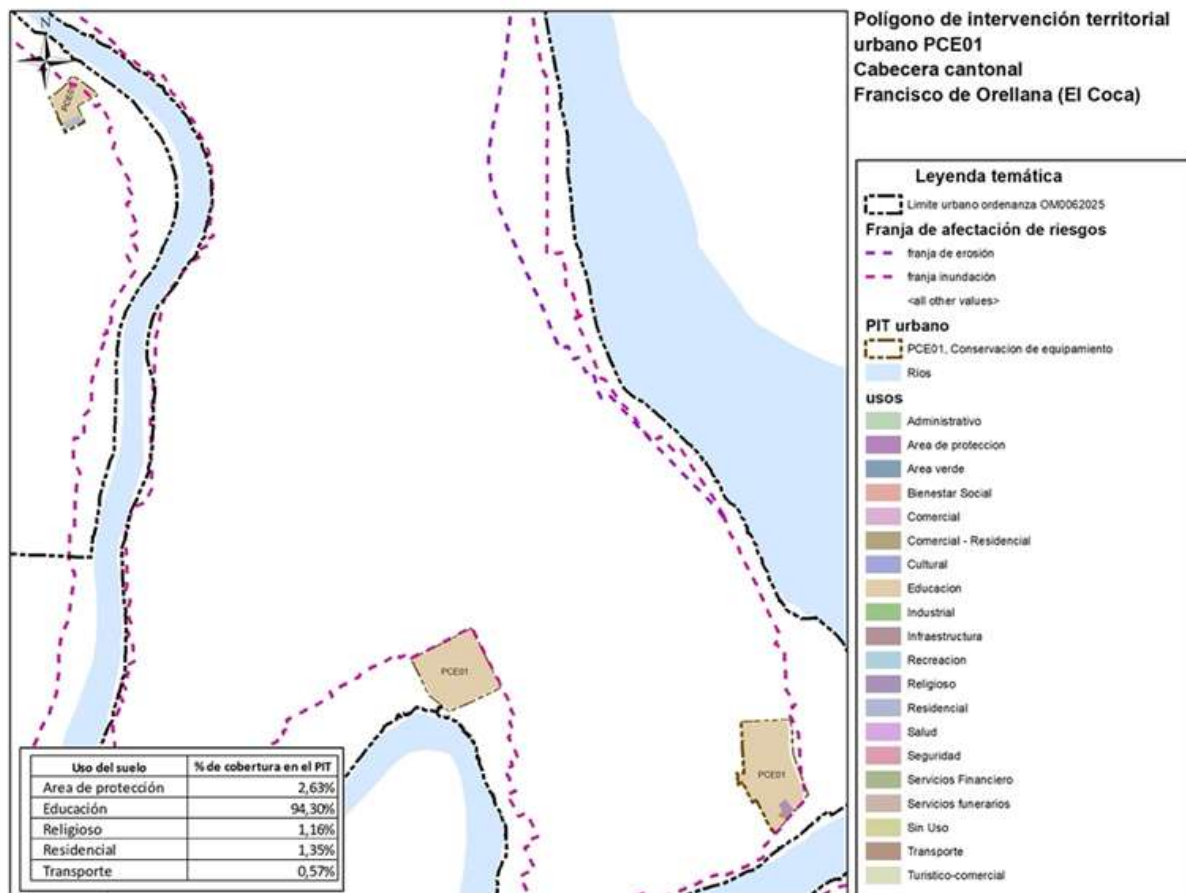
- Edificaciones permanentes con primer nivel libre o con usos compatibles con inundaciones ocasionales
- Sistemas de alertas tempranas conectados a una red de monitoreo hidrológico
- Implementación obligatoria de techos verdes o azules para la gestión de aguas pluviales
- Planes de evacuación y protocolos de respuesta ante emergencias
- Restricciones a la impermeabilización del suelo con porcentajes máximos establecidos

Beneficios esperados de la implementación

La creación de estos polígonos especiales generará múltiples beneficios para Francisco de Orellana:

1. Ambientales: Recuperación de ecosistemas ribereños, mejora de la calidad del agua, preservación de biodiversidad urbana, fortalecimiento de servicios ecosistémicos.
2. Sociales: Acceso equitativo a espacios públicos de calidad, conexión cultural con los ríos, educación ambiental, mejora de la calidad de vida.
3. Económicos: Desarrollo de turismo sostenible, valorización responsable del suelo, reducción de costos por desastres, generación de empleo verde.
4. Urbanísticos: Mejor integración ciudad-río, sistemas de movilidad sostenible mediante corredores verdes, fortalecimiento de la identidad amazónica de la ciudad.
5. Resiliencia: Reducción significativa de vulnerabilidad ante inundaciones, adaptación al cambio climático, capacidad mejorada de respuesta ante eventos extremos.

**Imagen 32: Polígono (PCE-01) de Conservación de Equipamiento
propuesto EL COCA**



Elaboración: Equipo técnico, 2025

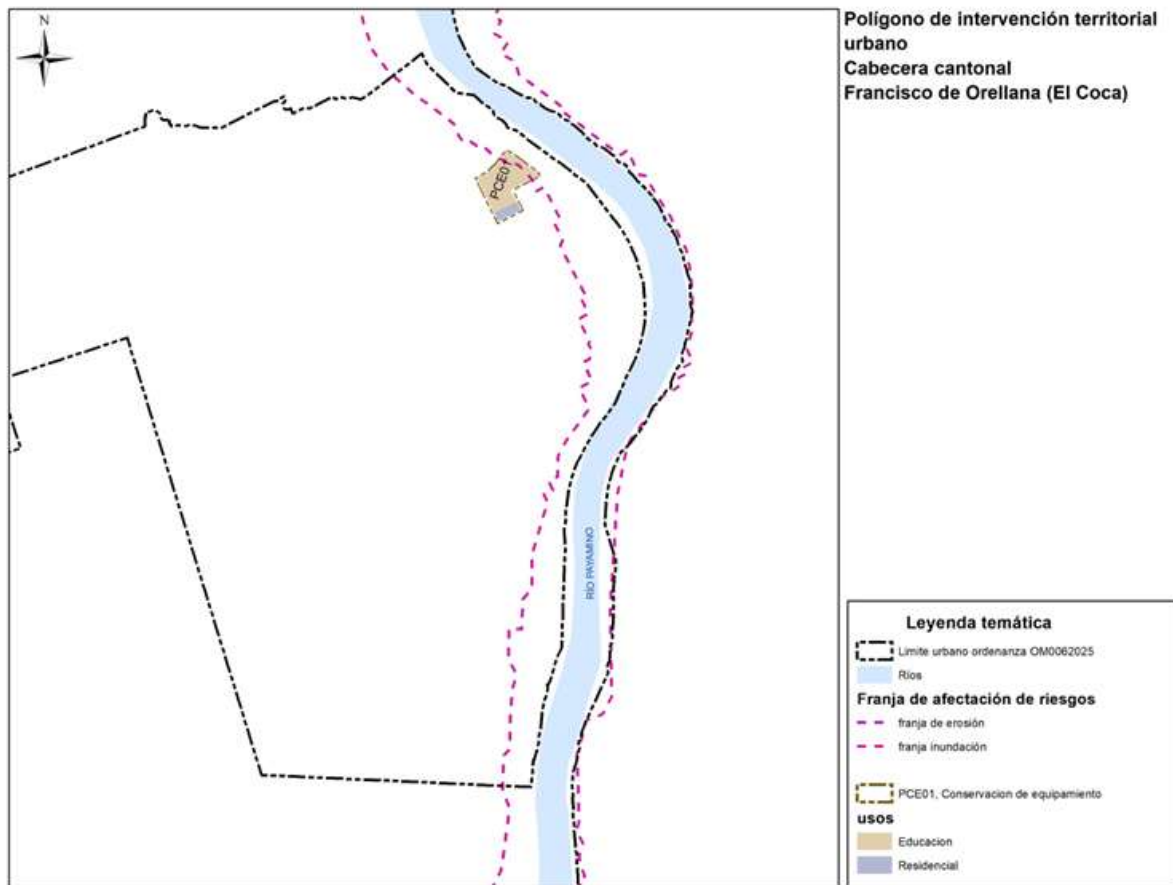
Un polígono de la categoría PCE (Polígono de conservación de equipamiento) tiene una consideración especial que lo diferencia de otros polígonos de conservación de equipamiento, requiriendo un tratamiento normativo especializado que equilibre la conservación ambiental con las necesidades de servicios e infraestructura urbana. Caracterizada por su ubicación estratégica dentro de la zona de protección del Bosque Protector Payamino.

- Localizado en la zona de protección del Bosque Protector Payamino
- Área de transición entre ecosistema natural y desarrollo urbano
- Zona de alta sensibilidad ambiental

Atributos Normativos

- Mantiene la categoría de Polígono de Conservación de Equipamiento (PCE)
- Conserva los lineamientos generales de los polígonos de conservación
- Requiere consideraciones especiales de intervención.

Imagen 33: Polígono especial en PCE (Polígono de conservación de equipamiento)



Elaboración: Equipo técnico, 2025

Artículo 52. Aprovechamiento Urbanísticos. - El aprovechamiento urbanístico o de suelo determina las posibilidades de utilización del suelo en términos de clasificación, uso, ocupación y edificabilidad de acuerdo con los principios definidos en la ley.

Artículo 53. Usos de Suelo Urbano. - Se establecen los siguientes usos generales para el suelo del cantón Francisco de Orellana, son los señalados en esta ordenanza. Los usos que deban modificarse o incluirse por no estar contemplados en esta norma, solo podrán ser establecidos a través del Plan Parcial.

Artículo 54. De los destinos de usos de suelo. - La asignación de usos del suelo corresponde a los polígonos de intervención establecidos por el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), conforme a su edificabilidad y compatibilidad territorial. Se establecen usos principales, compatibles, restringidos y prohibidos.

- **Principal:** Constituye el uso permitido en toda la extensión del polígono de intervención, comprendiendo actividades que pueden desarrollarse

de manera exclusiva o en conjunto con otras actividades compatibles con la zona.

- **Compatible:** Representa el uso complementario al principal asignado al polígono de intervención, abarcando actividades necesarias para el adecuado funcionamiento de la zona.
- **Restringido:** Comprende aquella actividad no esencial para el funcionamiento óptimo del polígono, pero que se permite bajo condiciones específicas.
- **Prohibido:** Corresponde al uso incompatible con la actividad principal de la zona, no permitiéndose en el polígono de intervención. Los usos no contemplados como principales, complementarios o restringidos quedarán automáticamente prohibidos.

La tabla siguiente presenta la clasificación del suelo a nivel cantonal:

Tabla 20: Codificación de Usos

N°	USO GENERAL	CÓDIGO
1	RESIDENCIAL	R
2	COMERCIAL	C
3	SERVICIOS	S
4	MÚLTIPLE	M
5	TURÍSTICO	T
6	INDUSTRIAL	I
7	EQUIPAMIENTOS	E
8	PATRIMONIO CULTURAL	PC
9	RENOVACIÓN	RE
10	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	PE

Elaboración: Equipo consultor

1. Residencial

El uso residencial se orienta a vivienda, pudiendo ser exclusivo o combinado con otros usos compatibles. Abarca edificaciones unifamiliares, multifamiliares o colectivas. La clasificación del suelo residencial se determina según la densidad establecida (Consultar tabla de compatibilidad de usos de suelo).

- Residencial de baja densidad: Contempla áreas habitacionales con limitada compatibilidad para actividades comerciales y equipamientos a nivel barrial o sectorial. Estas zonas admiten construcciones con una altura reducida de pisos.

- Residencial de mediana densidad: Engloba zonas habitacionales compatibles con actividades comerciales y equipamientos de alcance sectorial y zonal. Estas áreas permiten edificaciones de mayor altura, pudiendo albergar viviendas unifamiliares, multifamiliares y colectivas.
- Residencial Agrícola: Alude a viviendas ubicadas en suelo rural con usos compartidos agrícolas orientados al autoconsumo o distribución local. Predominan en este uso el paisajismo y actividades principales como agricultura, ganadería, silvicultura, protección ambiental, acuicultura y turismo ecológico. Se caracteriza por viviendas unifamiliares o multifamiliares de baja densidad.
- Residencial Ecológica: Comprende viviendas que comparten espacio con actividades agrícolas como viveros, cultivos, jardines (incluidos verticales) y huertos orientados al autoconsumo o distribución local. Presenta compatibilidad limitada con actividades comerciales y equipamientos de nivel barrial o sectorial, caracterizándose por construcciones de baja densidad con reducido número de pisos.

2. Comercial:

Constituye el suelo compatible con intercambio de bienes en diversas escalas (baja, mediana o grande). El uso comercial puede configurar un establecimiento exclusivo o integrarse con otros usos compatibles dentro del polígono de intervención. Todos los establecimientos comerciales deben acatar las Normas de Arquitectura y Urbanismo, además de la normativa vigente correspondiente. Los comercios que almacenen combustibles o materiales peligrosos deberán sujetarse a las normas ambientales vigentes según la Dirección de Gestión Ambiental. Estos establecimientos deben ubicarse a 400 metros de distancia dentro de la franja de seguridad aeroportuaria, medida desde el eje de pista principal hasta la intersección del cono de aproximación, quedando prohibida su ubicación dentro del cono de aproximación del aeropuerto en un radio de 1000 metros desde la cabecera de pista.

No se autorizarán establecimientos con el mismo uso que cambien de propietario, representante legal o razón social que tengan expedientes administrativos sin resolver en las comisarías municipales para su correcto funcionamiento (Consultar tabla de compatibilidad de usos de suelo).

3. Uso de Servicios Comerciales:

Concierne al suelo asignado para intercambio de servicios comerciales en diferentes escalas, pudiendo ser de uso exclusivo o combinado con actividades compatibles con la zona. Los servicios como mecánicas, lavadoras, lubricadoras y actividades que generen desechos contaminantes deberán

sujetarse a las normas ambientales vigentes según la Dirección de Gestión Ambiental. Estos espacios también deben cumplir con las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Los establecimientos de mecánicas, lubricadoras, lavadoras, electricidad automotriz, vidriería automotriz, mecánica de motos o vulcanizadoras no podrán situarse a menos de 500 metros de los Centros de Revisión y Control vehicular.

Los centros de diversión clasificados como comercio de servicios S18 no podrán localizarse a menos de 200 metros de equipamientos de bienestar social, educativos y de salud. Los polígonos de intervención correspondientes a (PUL) ubicados en el barrio 30 de abril mantienen compatibilidad con servicios comerciales como bares, cervecerías, clubes y discotecas. Sin embargo, la zona PU-8D mantendrá compatibilidad restringida para servicios S18. Los polígonos no mencionados en la tabla tendrán prohibición absoluta de dichos servicios. Estos establecimientos deben cumplir con las Normas de Arquitectura y Urbanismo, además de las normas ambientales y acústicas vigentes según la Dirección de Gestión Ambiental y Riesgos (Consultar tabla de compatibilidad de usos de suelo).

Las edificaciones para alojamientos deben someterse a la normativa del Ministerio de Turismo y la Dirección de Gestión Ambiental.

4. Uso Múltiple

Abarca el uso combinado de actividades residenciales, comerciales, servicios de oficina, industrias de bajo impacto y equipamientos compatibles. Se sitúa principalmente en la centralidad urbana y ejes viales comerciales. Esta zona es compatible con usos residenciales de mediana densidad (Consultar tabla de compatibilidad de usos de suelo).

5. Turístico

Corresponde al suelo dedicado para residencia de baja y mediana densidad, comercios, servicios comerciales turísticos y equipamientos compatibles. Representa un polígono de intervención con uso principal de actividades turísticas. Estos establecimientos deben regirse por las Normas de Arquitectura y Urbanismo, normas ambientales y acústicas vigentes según la Dirección de Gestión Ambiental y Riesgos, además de la normativa del Ministerio de Turismo (Consultar tabla de compatibilidad de usos de suelo).

6. Industrial:

Representa un polígono de intervención asignado para áreas urbanas y rurales con presencia de industrias de bajo o alto riesgo. La clasificación de este suelo se especifica según el impacto ambiental potencial:

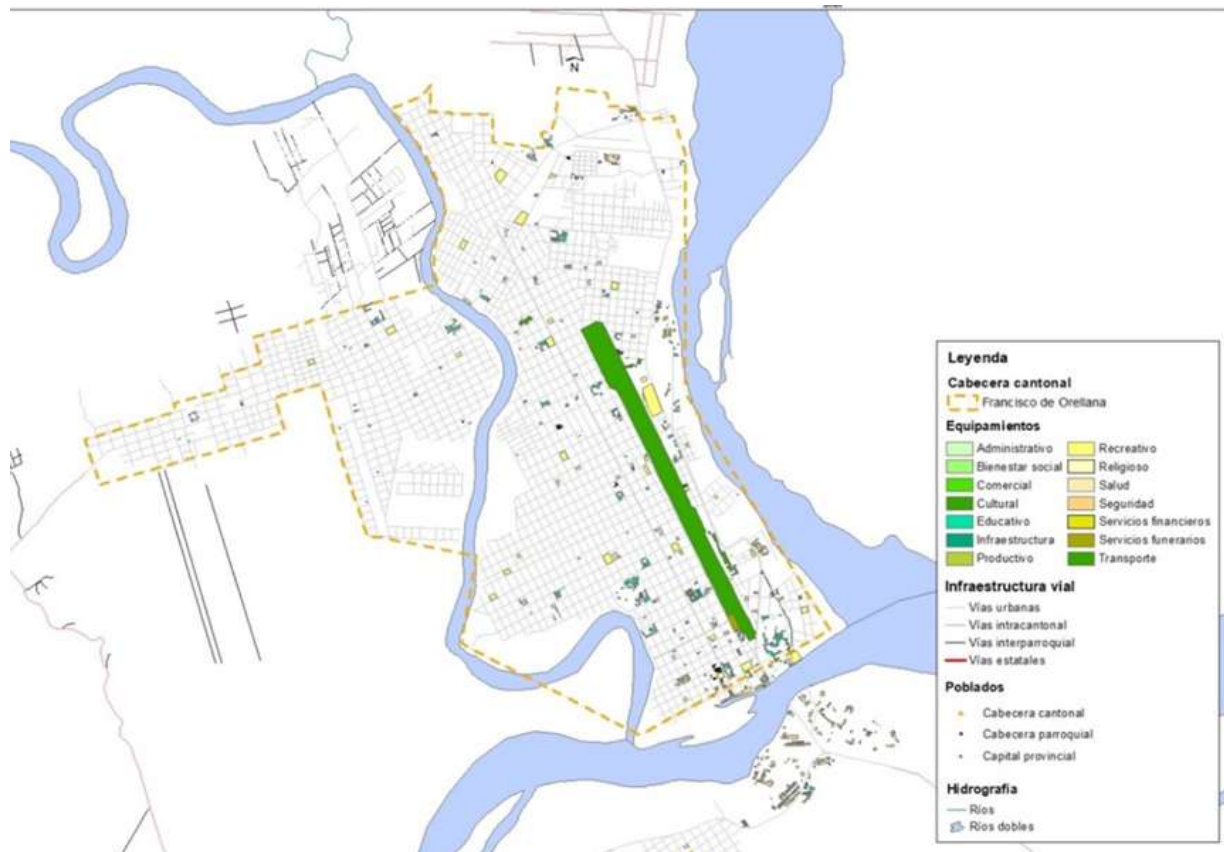
- **Industrial de Bajo Impacto (I1):** Incluye talleres industriales pequeños o establecimientos manufactureros que generan ruidos hasta 60 dB, sin producir malos olores, impacto vehicular o flujo excesivo de personas. Emite cantidades reducidas de desechos sólidos, residuos líquidos o gases no contaminantes. Es compatible con áreas residenciales, comerciales y equipamientos según lo detalle el polígono respectivo.
- **Industrial de Mediano Impacto (I2):** Engloba industrias que producen ruidos superiores a 60 dB, vibración u olores condicionados o incompatibles con la vivienda.
- **Industrial de Alto Impacto (I3):** Conforman zonas industriales con cierto peligro por emisión de residuos contaminantes, ruido, vibración, residuos sólidos, uso de maquinaria pesada o generación de conflicto vehicular. Se utiliza para fabricación de maquinaria pesada, productos asfálticos, pétreos, detergentes, etc. Su localización principal se encuentra en suelo rural, urbano y de expansión urbana, manteniendo compatibilidad restringida en el polígono de intervención (PU-10).
- **Industrial de Alto Riesgo (I4):** Incluye actividades industriales peligrosas que pueden generar impacto ambiental crítico y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases tóxicos. Los establecimientos deben presentar estudios de mitigación y utilizar muros vegetales en sus retiros principales y franjas de protección. Esta área industrial se ubica en suelo rural.
- **Industria de Apoyo a la Producción:** Alude a la industria con enfoque sostenible y sustentable, formando parte de la zona industrial de bajo impacto. Los establecimientos deben registrarse por las Normas de Arquitectura y Urbanismo, normas acústicas y ambientales según la Dirección de Gestión Ambiental, Dirección de Gestión de Riesgos y entidades reguladoras competentes. Los retiros industriales para zonas I3 e I4 deben orientarse a muros vegetales, prohibiéndose cualquier edificación en estos espacios. Los desechos industriales estarán sujetos a disposiciones de salubridad del GAD-FO o ente regulador competente (Consultar tabla de compatibilidad de usos de suelo).

7. Equipamientos

El suelo compatible con equipamientos corresponde a zonas dispuestas para actividades o instalaciones de bienes y servicios sociales o públicos que satisfacen necesidades poblacionales.

Garantizan el esparcimiento independientemente de su carácter público o privado. Los equipamientos se clasifican según su naturaleza o radio de influencia en niveles barrial, sectorial y zonal-ciudad.

Imagen 34: Equipamientos cantonales



Elaboración: Equipo técnico, 2025

- **Nivel Barrial o Comunal:** Incorpora equipamientos con influencia menor en el área urbana o que satisfacen necesidades de un barrio o comunidades en suelos rurales. Su cantidad depende de la cobertura requerida para el barrio o comuna.
- **Nivel Sectorial o Parroquial:** Abarca equipamientos que ofrecen servicio a zonas dentro del límite de los polígonos de intervención territorial urbana, rural y de expansión. Resultan indispensables para el funcionamiento territorial adecuado, satisfaciendo necesidades de una parroquia o sector urbano conformado por más de un barrio.
- **Nivel Zonal:** Comprende equipamientos que atienden a toda la ciudad e incluso pueden servir a poblaciones de otros cantones y parroquias. Generan actividades con gran afluencia de personas. Pueden situarse dentro del límite cantonal.

Tabla 21: Equipamientos

EQUIPAMIENTOS		
Específico	Código de Uso de Suelo	Actividades
EDUCACIÓN	EE	ZONAL: Universidades, escuelas politécnicas, centros de posgrados, unidades educativas, educación especial, centro de capacitación laboral, institutos técnicos, centros artesanales, ocupacionales, escuelas taller, centros de investigación y experimentación, sedes universitarias, sedes sociales. Centros de interpretación de la naturaleza, museo ecológico, jardín botánico, miradores, observatorios, centros de capacidad especializada. SECTORIAL: Establecimientos educativos (inicial - básico - bachillerato), unidad del milenio, estudios a distancia, centros bilingües de lengua nativa, centros bilingües de lengua extranjera. BARRIAL: Centros de desarrollo infantil.
CULTURA	EC	ZONAL: Centro de convención, casa de la música, casa de la cultura, cines, archivo histórico, bibliotecas, museos de arte, galerías de arte, auditorios, museos especializados, teatros, complejo cultural con salas de exhibición, sala multimedia, salas taller, Infocentro, auditorio, cafetería, espacios administrativos. SECTORIAL: Salas, salas de proyección, bibliotecas, multiusos de artes, salas de talleres de danza, pintura, música, escultura, etc. BARRIAL: Casas comunales, bibliotecas virtuales de barrio.
SALUD	ES	ZONAL: Centros especializados, Hospital de especialidades, Consultorio de especialidades clínicas - quirúrgicas, centro de especialidades, centro clínico quirúrgico ambulatorio (Hospital del día), Hospital Básico, Hospital General. SECTORIAL: Primer nivel de atención: Centros de Salud, Subcentros de salud, consultorios, clínicas veterinarias. BARRIAL: Puestos de salud ambulatorios.
BIENESTAR SOCIAL	EBS	ZONAL: Centro de rehabilitación social, centros geriátricos, centros de atención para personas con discapacidad, casas de acogida institucional, casas albergue, centros de menores de edad en conflictos de ley, centro de reinserción social, casas para grupos de atención prioritaria, centros de desarrollo ocupacional. SECTORIAL: Centro de integración comunitaria, centro de desarrollo infantil (cuidado diario de infantes y educación inicial). BARRIO: Centro de desarrollo infantil (cuidado diario de infantes y educación inicial), centros infantiles, guarderías, centros de estimulación temprana.
RECREACIÓN Y DEPORTE	ERD	ZONAL: Parque nacional, parque del ciudad, jardín botánico, zoológicos, parque de fauna y flora silvestre, pista de patinaje, balnearios, piscinas municipales y piscinas termales, recinto ferial, estadio, coliseo, centro de alto rendimiento, centro deportivo, autódromos, centros de exposición, centros de espectáculos, canchas de fútbol, canchas de baloncesto, tenis, voleibol, pista de atletismo, polideportivo, gimnasios, áreas verdes, velódromos, pistas de bicicross, parques lineales y coliseos. SECTORIAL: Parques sectoriales o barriales, plazas, plazoletas, parques lineales, gimnasios municipales. BARRIAL: Parques infantiles, parque barrial, parque de recreación pasiva, canchas multiusos, canchas cubiertas, canchas sintéticas, canchas deportivas.
SEGURIDAD	ESEG	ZONAL: Instalaciones militares, cuarteles militares, cuarteles policiales, central de emergencias, ECU 911, unidad de control del medio ambiente, estación de bomberos, centros de detención provisional, cárceles, centros de detención de menores. SECTORIAL: Unidades de vigilancia comunitaria, estaciones de bomberos. BARRIAL: Unidad de vigilancia policial (UPC).
INFRAESTRUCTURA DE MERCADOS Y ABASTECIMIENTO	EMA	ZONAL: Mercados mayoristas, centros de acopio. SECTORIAL: Mercados minoristas (de productos perecibles y de productos no perecibles), supermercados. BARRIAL: Ferias libres (productos perecibles y no perecibles) tiendas de barrio.

EQUIPAMIENTOS		
TRANSPORTE	ET	ZONAL: Aeropuertos, estaciones de ferrocarril, terminal terrestre, terminal de transferencia Inter parroquial, terminal de transferencia de transporte público, puertos marítimos, muelles, transporte terrestre turístico, estaciones de transporte de carga y maquinaria pesada. SECTORIAL: Estaciones de taxis, camionetas, buses y bicicletas. BARRIAL: Estaciones de taxis, buses y bicicletas.
ADMINISTRATIVO	EA	ZONAL: Alcaldía, sedes principales de entidades públicas, centros administrativos nacionales, organismos internacionales públicos o privados, centros administrativos provinciales y educativos, correos, agencias municipales, gobiernos autónomos descentralizados, gobiernos parroquiales, institutos financieros, oficinas de agua potable, energía eléctrica, teléfonos, sedes de gremios y federaciones profesionales. SECTORIAL: Sede de administración y gestión parroquial. BARRIAL: Sede de administración y gestión barrial o vecinal.
INFRAESTRUCTURA SERVICIOS BÁSICOS	ISB	ZONAL: Generación, transmisión y distribución de energía eléctrica, suministro de electricidad, distribución de agua, alcantarillado, gestión de desechos y de saneamiento, captación de agua, distribución de agua potable, tratamiento de aguas residuales, recuperación de materiales, actividades de descontaminación, otros servicios de gestión de desechos y torres de telecomunicaciones. SECTORIAL: Estaciones de bombeo, tanques de almacenamiento de agua, subestaciones eléctricas, antenas centrales de transmisión y recepción de telecomunicaciones, juntas de agua. BARRIAL: Baterías sanitarias y lavanderías públicas.
SERVICIOS FUNERARIOS	EF	Salas de velación municipales, crematorios públicos, servicios exequiales, servicios funerarios, cementerios.
ESPECIALES	EES1	Tratamiento de desechos sólidos y líquidos: Plantas procesadoras, incineración, lagunas de oxidación, rellenos sanitarios, botaderos de basura y de reciclaje.
	EES2	Centros de gestión ambiental.

Elaboración: Equipo técnico, 2025

8. Patrimonio Cultural

Tabla 22: Patrimonio cultural

CLASIFICACIÓN DEL USO PATRIMONIAL CULTURAL (PC)			
USO ESPECÍFICOS	CÓDIG O DE USO DE SUELO	ACTIVIDADE S	OBSERVACIONES
ARQUEOLÓGIC O	CARQ	CONSERVACIÓ N	En complejos arqueológicos, monumentos, sitios arqueológicos o los determinados por la entidad competente, exploración, investigación, protección y excavaciones, museo de sitio, venta de souvenir recuerdos, artesanías, servicios de comidas, excavaciones o prospecciones, recuperación o restauración de sitios arqueológicos, instalaciones de apoyo a la conservación de sitios arqueológicos y actividades que sean permitidas por la entidad competente.

Elaboración: Equipo técnico, 2025

Criterios para la intervención de bienes patrimoniales. - Se establecen criterios fundamentales que deben considerarse en las intervenciones de bienes patrimoniales con el propósito de garantizar su conservación. Dichas intervenciones deberán ser coordinadas con el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural.

- Las intervenciones en bienes patrimoniales podrán ser promovidas o ejecutadas tanto por instituciones públicas como por personas naturales, quienes deberán notificar a la Dirección de Obras Públicas para su ejecución.
- Es indispensable determinar el estado actual del bien y el porcentaje de intervención que se realizará, considerando que se tratará de recuperación o fortalecimiento de la estructura, y no de una obra nueva. La eliminación de elementos históricos o memorables deberá contar con una justificación técnica.
- El ejecutor deberá elaborar un plan de recuperación del bien patrimonial que incluya el estado actual, las intervenciones propuestas, el nuevo uso que se otorgará al bien tras la intervención, así como el plan de mantenimiento y el responsable del mismo.
- Una vez finalizada la obra, se deberá emitir un informe detallando los criterios y metodología de trabajo adoptados, así como los productos empleados durante la intervención.

9. Renovación

Estos polígonos representan una innovación significativa al establecer áreas de uso múltiple con tratamientos específicos de mitigación en el suelo urbano de acuerdo a sus características y análisis en la compatibilidad de usos

10. Uso de protección ecológica

Tabla 23: Uso de protección ecológica

CLASIFICACIÓN DEL USO DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA (PE)	
PROTECCIÓN ECOLÓGICA (PE)	Protección de santuarios de vida silvestre.
	Conservación y uso sustentable.
	Recuperación ambiental.
	Protección del sistema nacional de áreas protegidas, reserva de la biosfera, zonas de protección municipales y bosques protectores.
	Restauración y rehabilitación del suelo.
	Protección de márgenes de ríos, quebradas, zonas de recarga hídrica y otros cuerpos de agua.
	Reserva de bosque primarios con vegetación protectora, destinados para servicios ambientales, turismo

CLASIFICACIÓN DEL USO DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA (PE)	
	comunitario, emprendimientos de investigación científica y bio conocimiento, ecoturismo y recreación pasiva.
	Construcción de infraestructuras o instalaciones afines a la conservación ambiental
	Educación ecológica, centros de enseñanza en temas de ecología con actividades de senderismo, campamentos y caminatas.
PROTECCIÓN DE RIESGOS URBANO (PRU)	Senderos ecológicos, corredores verdes, ciclo paseos, parques ecológicos, miradores, malecones verdes, huertos urbanos comunitarios, turismo comunitario, reforestación ecosistémica y recreación pasiva.

Elaboración: Equipo técnico, 2025

Artículo 55. Análisis por Tipología y compatibilidad de Polígonos

a) Polígonos Residenciales (PR-01 y PR-02)

La matriz establece una diferenciación estratégica entre dos tipos de áreas residenciales:

El PR-01 permite usos comerciales y de servicios de bajo impacto (C1, C2, C3, S1-S6) que complementan la función habitacional sin comprometer la calidad residencial. La prohibición específica de mecánicas (S7, S8), entretenimiento nocturno (S17, S18) e industrias (I2, I3, I4) protege eficazmente el carácter residencial del polígono.

El PR-02, con enfoque ecológico, mantiene compatibilidades similares, pero introduce restricciones adicionales para ciertos usos como comercio de bebidas alcohólicas (C4) y combustibles (C8), estableciendo una transición más armónica hacia zonas de mayor valor ambiental.

Esta diferenciación permite la creación de barrios con identidades diferenciadas, asegurando que el desarrollo residencial no sea homogéneo sino adaptado a distintas demandas habitacionales.

b) Polígonos de Renovación Urbana (PRE-01 y PRE-02)

Estos polígonos representan una innovación significativa al establecer áreas de uso múltiple con tratamientos específicos de mitigación. Su estructura de compatibilidad:

- En PCU-01, restringe los usos residenciales (R1) y servicios administrativos (S2-S4), permitiendo actividades comerciales y recreativas que no comprometan la capacidad de absorción de impactos del territorio.

- En PCU-02, amplía la compatibilidad para incluir usos residenciales (R1, R2) y comerciales adicionales (C5, C6), reconociendo zonas con distinta capacidad de acogida dentro del mismo concepto de conservación urbana.

Esta gradación permite implementar estrategias de mitigación diferenciadas para contrarrestar los efectos de erosión causados por los ríos Napo y Payamino, sin sacrificar la funcionalidad urbana de estas áreas.

c) Polígonos Comerciales (PC-01 y PC-02)

La diferenciación entre estos polígonos establece una jerarquía comercial que optimiza la distribución de actividades económicas:

- PC-01 concentra comercio y servicios de menor impacto, excluyendo actividades relacionadas con vehículos (C5-C8) y mecánicas (S7-S8).
- PC-02 amplía la compatibilidad para incluir estos usos de mayor impacto, creando zonas especializadas para actividades comerciales que requieren mayor superficie o generan externalidades específicas.

Esta diferenciación permite la creación de centralidades comerciales diversificadas, desde áreas comerciales integradas al tejido urbano hasta zonas especializadas de mayor escala.

d) Polígono Turístico (PT-01)

La incorporación de un polígono específicamente turístico demuestra visión estratégica, estableciendo compatibilidades que potencian esta vocación:

- Permite usos residenciales, comerciales y servicios complementarios a la actividad turística.
- Restringe estratégicamente el comercio de bebidas alcohólicas (C4) y combustibles (C8), permitiendo su desarrollo controlado.
- Prohíbe actividades incompatibles con la experiencia turística como talleres mecánicos (S7, S8) y entretenimiento para adultos (S17, S18).

Esta configuración crea zonas especializadas que pueden desarrollar infraestructura turística de calidad, maximizando el potencial de Francisco de Orellana como destino.

e) Polígono Turístico Comercial (PTC-01)

La incorporación de un polígono específicamente turístico comercial demuestra visión estratégica, estableciendo compatibilidades que potencian esta vocación:

- Permite usos residenciales, comerciales y servicios complementarios a la actividad turística.

- Permite estratégicamente el comercio de bebidas alcohólicas (C4) permitiendo su desarrollo controlado.
- Restringido el comercio de vehículos (C5) y (S18) permitiendo un mejor ordenamiento al polígono.
- Prohíbe actividades incompatibles con la experiencia turística como talleres mecánicos (S7, S8) y entretenimiento para adultos (S17).

Esta configuración crea zonas especializadas que pueden desarrollar infraestructura turística y comercial, como zonas centralizadas para el cantón.

f) Polígonos Múltiples (PM-01, PM-02, PM-03)

Los polígonos múltiples representan áreas urbanas de alta complejidad funcional, con tres variantes que responden a distintas condiciones:

- PM-01 permite una amplia variedad de usos incluyendo residenciales, comerciales y equipamientos, restringiendo actividades como comercio de bebidas alcohólicas (C4) y servicios funerarios (S11).
- PM-02 mantiene un perfil similar, pero excluye como compatibles ciertos usos comerciales como C5 (vehículos).
- PM-03, específicamente adaptado al cono de aproximación del aeropuerto, incluye restricciones adicionales para usos que podrían interferir con la operación aeroportuaria.

Esta diferenciación permite crear centralidades multifuncionales adaptadas a las características específicas de cada sector, reconociendo que la mixtura de usos no debe ser homogénea en todo el territorio.

g) Polígono de Conservación del bosque protector Payamino (PCB)

El polígono de conservación del bosque Payamino representan áreas urbanas que conforman el Bosque Payamino, estableciendo compatibilidades que potencian esta vocación:

- Permite usos (R) residenciales, (C1-C3) comerciales de bajo impacto y (S1) servicios a fines a la vivienda.
- Restringido estratégicamente el comercio de bebidas alcohólicas (C4), (S11) servicios funerarios, (S12) servicios de deportes permitiendo una estructura más a lineada al enfoque del polígono.
- Prohíbe actividades incompatibles con el comercio (C5) comercio de vehículos (C6) reparación de vehículos, servicios como talleres mecánicos (S7, S8) y entretenimiento para adultos (S17).
- Prohíbe estrictamente la actividad (IP) de producción industrial o (I1-I4) relacionados a la industria de cualquier categoría de bajo, medio, alto impacto.

Esta configuración crea zonas con carácter de conservación ecológico que pueden crear una compatibilidad que aporte al bosque y conserve sus características sin compatibilidad a las industrias que no desarrollen el polígono.

h) Polígono de Servicios (PS-01)

Este polígono tiene una compatibilidad específica, para brindar un servicio, permitiendo usos complementarios de actividades que logren reconocer las restricciones industriales de alto impacto y riesgo. Con actividades compatibles como ISB (Infraestructura de servicios básicos) y S10 (Servicios de almacenaje), restringiendo actividades como C1-C3 (comercios), S1-S6 (servicios) y Equipamientos. Prohíbe actividades incompatibles como R (residencial) y C4-C8 (comercios de gran escala)

Artículo 56. Eficiencia Sistémica de la Compatibilidad. - La matriz de compatibilidad analizada demuestra cinco características que fundamentan su eficiencia:

Diferenciación funcional estratégica: No establece categorías rígidas sino gradaciones que reconocen la complejidad urbana. La presencia de dos variantes de polígonos residenciales, comerciales y de conservación urbana permite respuestas específicas a distintas realidades territoriales.

Complementariedad de usos: La estructura de compatibilidades promueve sinergias entre actividades complementarias mientras separa aquellas con externalidades negativas. Por ejemplo, en polígonos residenciales se permiten comercios y servicios de proximidad, pero se excluyen industrias y entretenimiento nocturno.

Sistema de restricciones graduadas: El uso de tres categorías (compatible, restringido, prohibido) crea un sistema flexible que permite adaptar la normativa a casos particulares sin comprometer la coherencia general. Los usos restringidos actúan como una categoría intermedia que facilita la gestión de excepciones justificadas.

Especialización territorial estratégica: La creación de polígonos específicos como el turístico (PT) y el de conservación de equipamiento (PCE) demuestra visión estratégica, creando áreas especializadas que pueden desarrollar su máximo potencial.

Integración de consideraciones ambientales: Particularmente evidente en los polígonos PCU y PR-02, donde las compatibilidades reflejan preocupaciones sobre erosión ribereña y conservación ecológica, integrando la dimensión ambiental como parte fundamental de la planificación.

Artículo 57. Superación de Limitaciones Previas. - La nueva compatibilidad supera limitaciones frecuentes en sistemas tradicionales:

Evita la segregación excesiva de funciones: diferencia de la zonificación rígida del urbanismo moderno, permite mixturas controladas que generan espacios urbanos más vibrantes y reduce necesidades de desplazamiento.

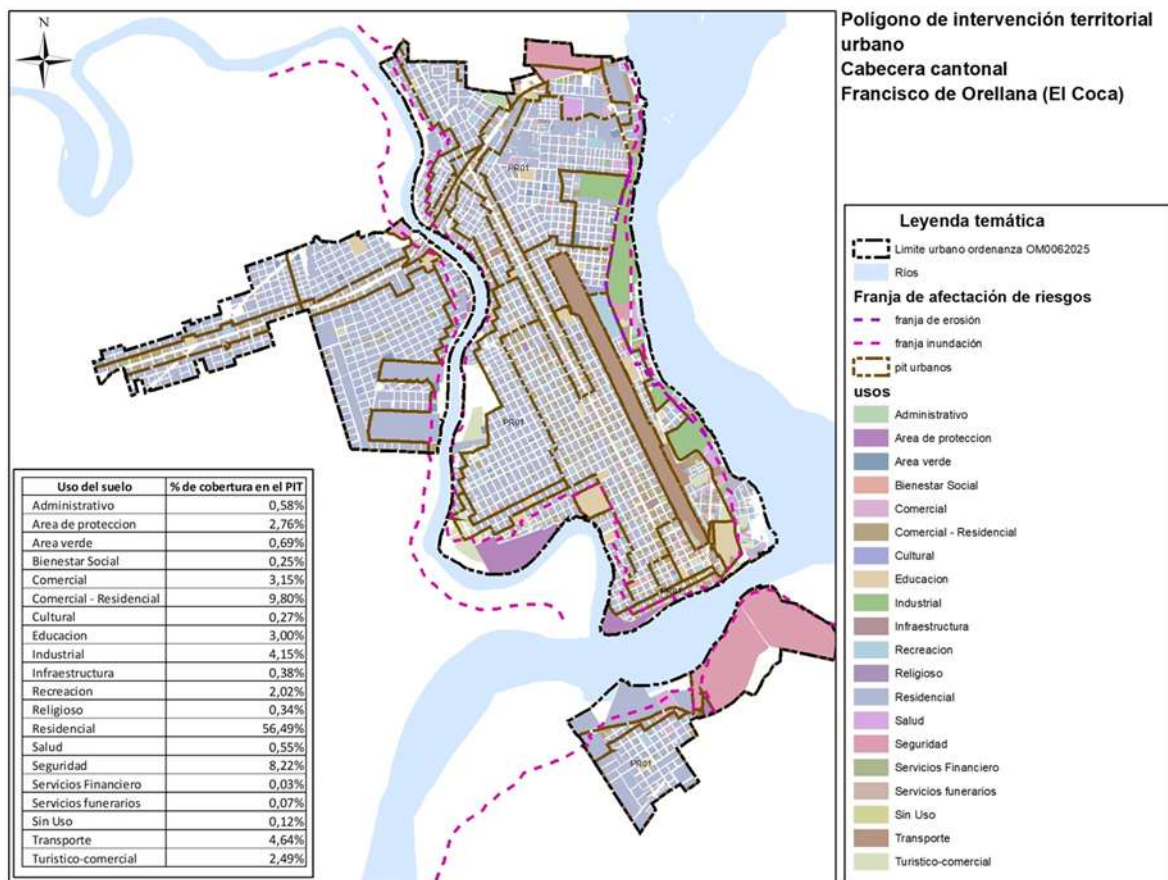
Previene la dispersión de actividades incompatibles: Concentra usos con externalidades similares, evitando la dispersión de actividades de alto impacto que complicaría su gestión ambiental.

Supera la dicotomía permitida/prohibido: El sistema tripartito (compatible / restringido / prohibido) crea un mecanismo de adaptación que permite responder a casos particulares sin debilitar la normativa general.

Incorpora especificidades locales: La creación de categorías como el polígono turístico demuestra adaptación a las características particulares de Francisco de Orellana como ciudad amazónica con potencial de biodiversidad.

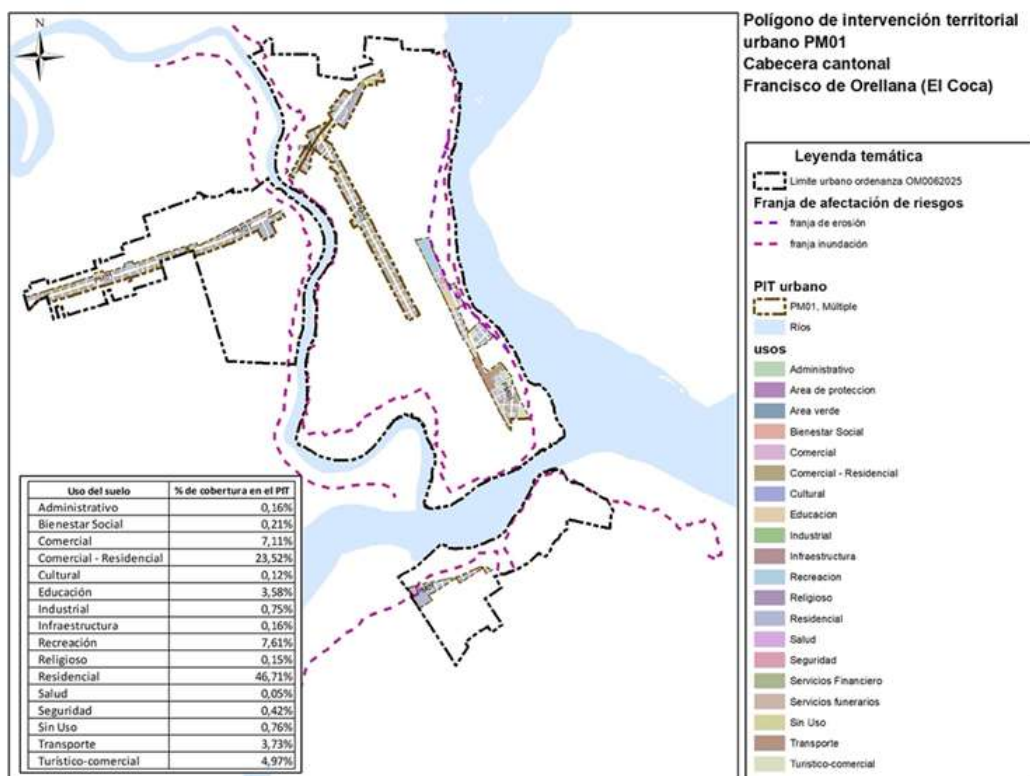
Facilita la transición urbano-rural: La gradación de polígonos residenciales y la incorporación del concepto ecológico crea un sistema que facilita la transición entre lo urbano y lo rural.

Imagen 35: Polígonos Urbanos propuestos con usos EL COCA



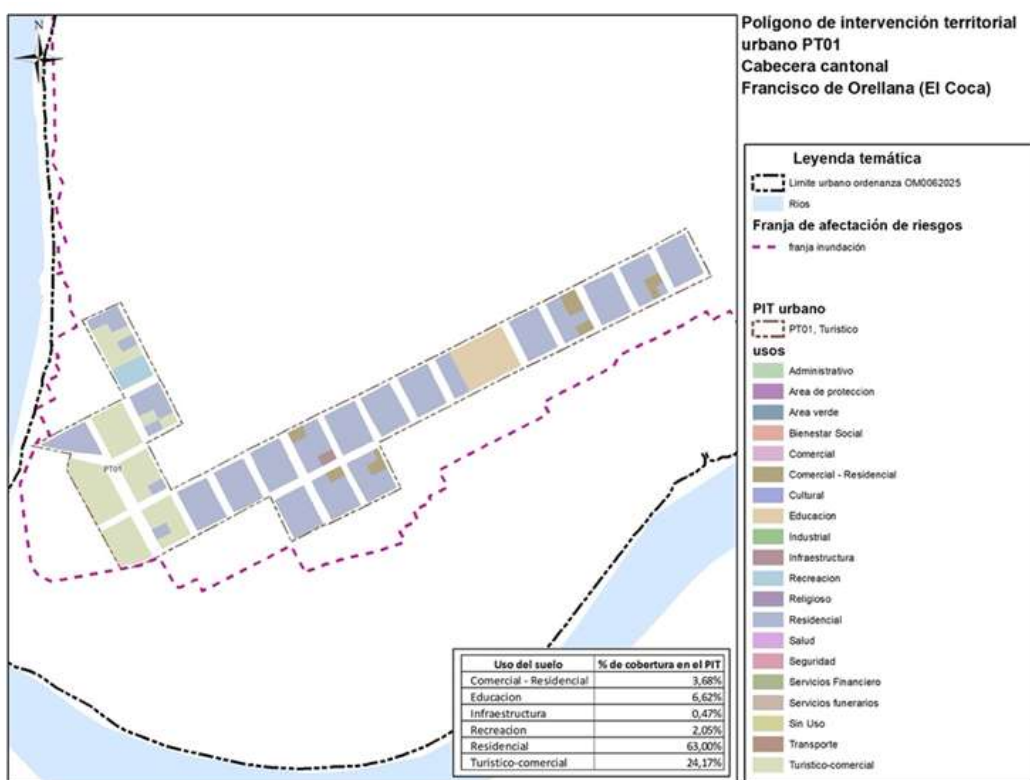
Elaboración: Equipo técnico, 2025

Imagen 36: Polígonos Múltiple propuesto con usos EL COCA



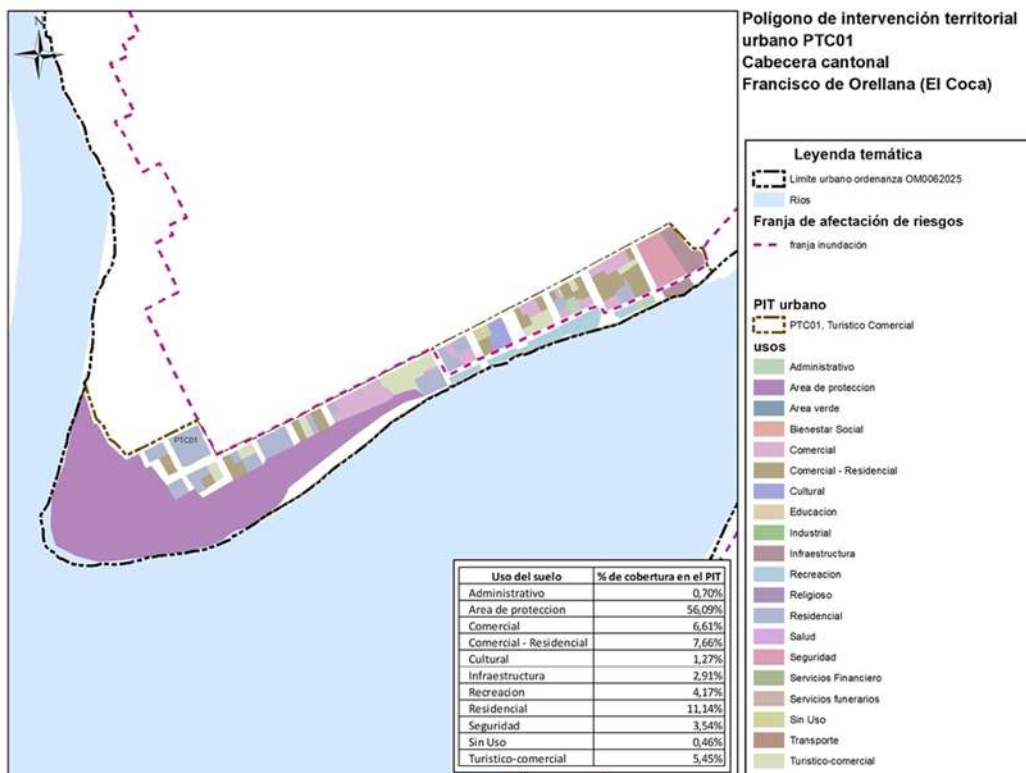
Elaboración: Equipo técnico, 2025

Imagen 37: Polígonos Turístico propuesto con usos EL COCA



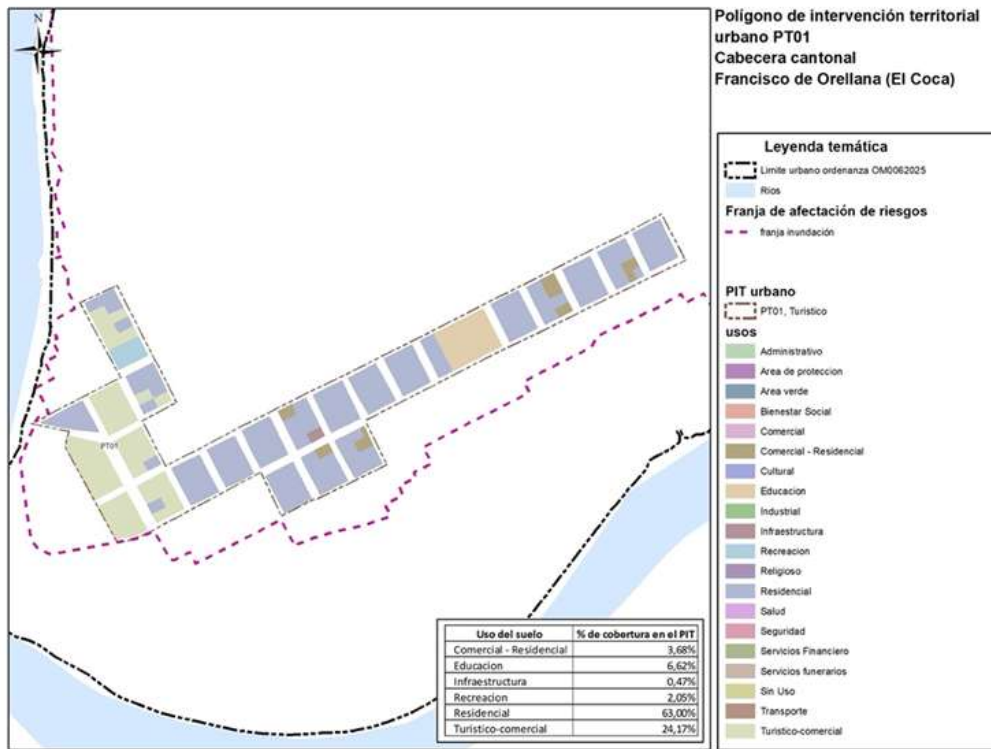
Elaboración: Equipo técnico, 2025

Imagen 38: Polígonos Turístico Comercial propuesto con usos EL COCA



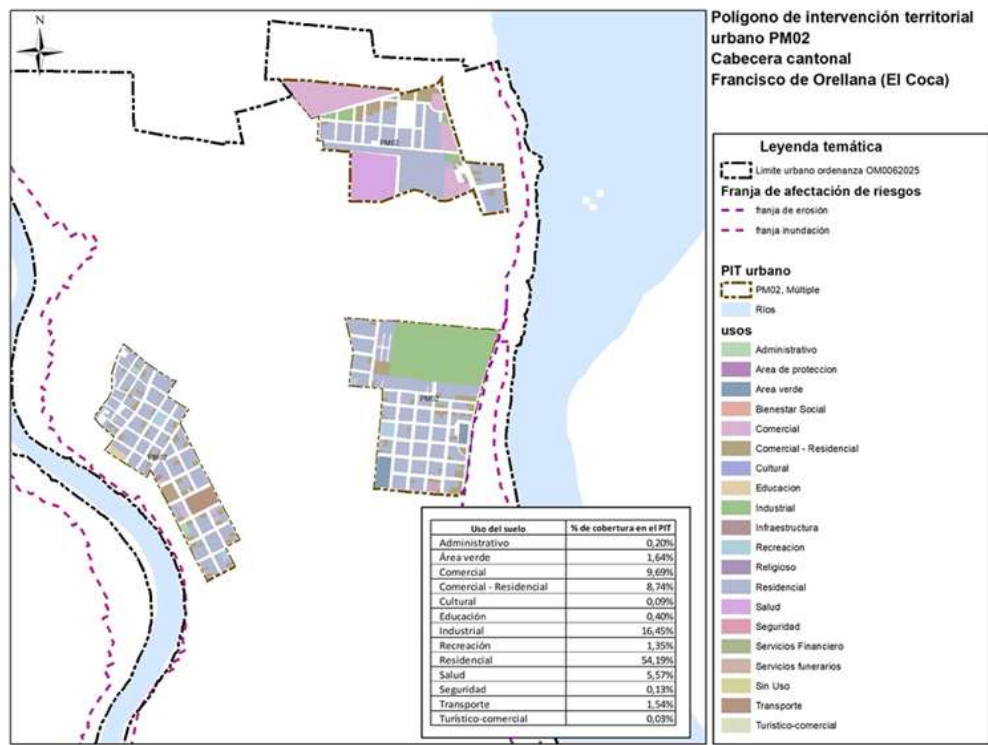
Elaboración: Equipo técnico, 2025

Imagen 39: Polígonos Turístico Comercial propuesto con usos EL COCA



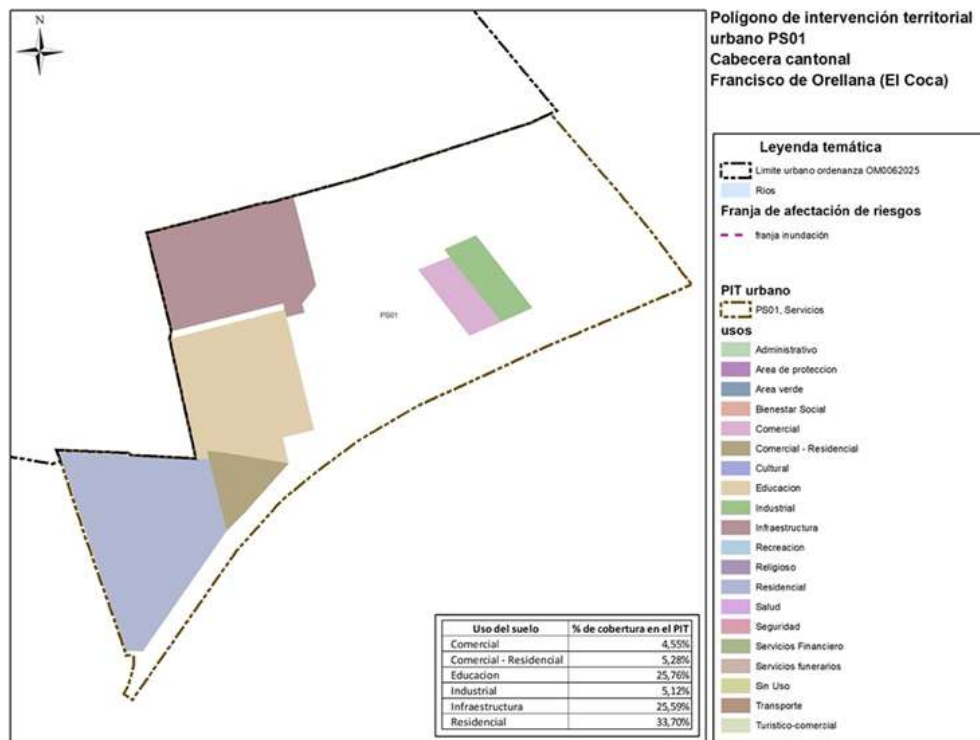
Elaboración: Equipo técnico, 2025

Imagen 40: Polígonos Servicios propuesto con usos EL COCA



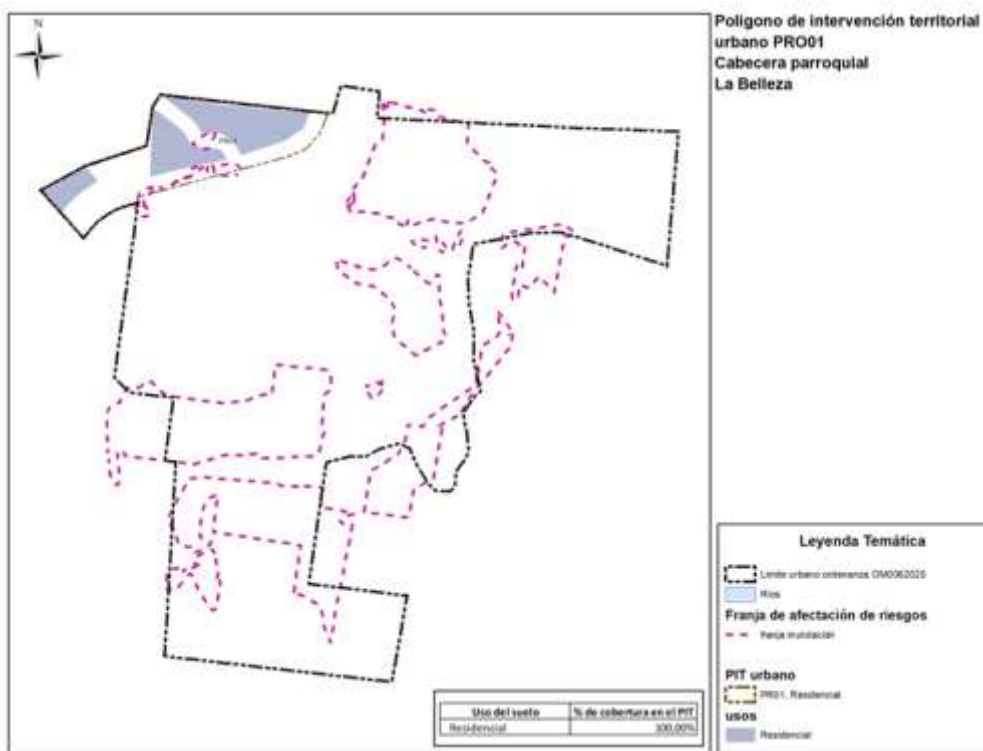
Elaboración: Equipo técnico, 2025

Imagen 41: Polígonos Múltiple propuesto con usos EL COCA



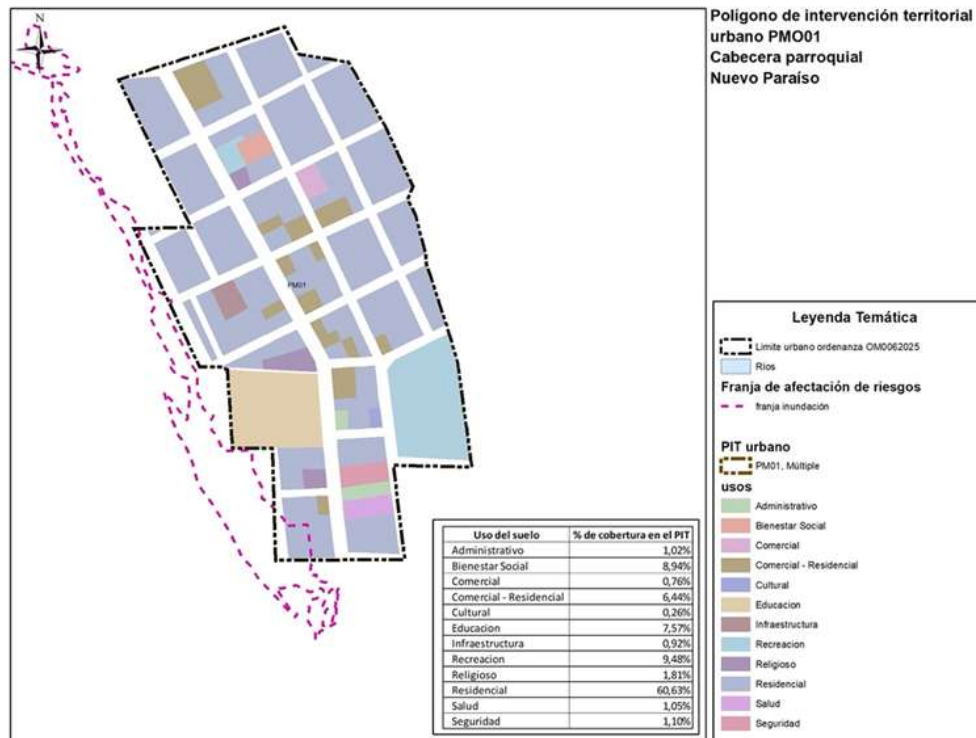
Elaboración: Equipo técnico, 2025

Imagen 42: Polígonos Múltiple propuesto con usos LA BELLEZA



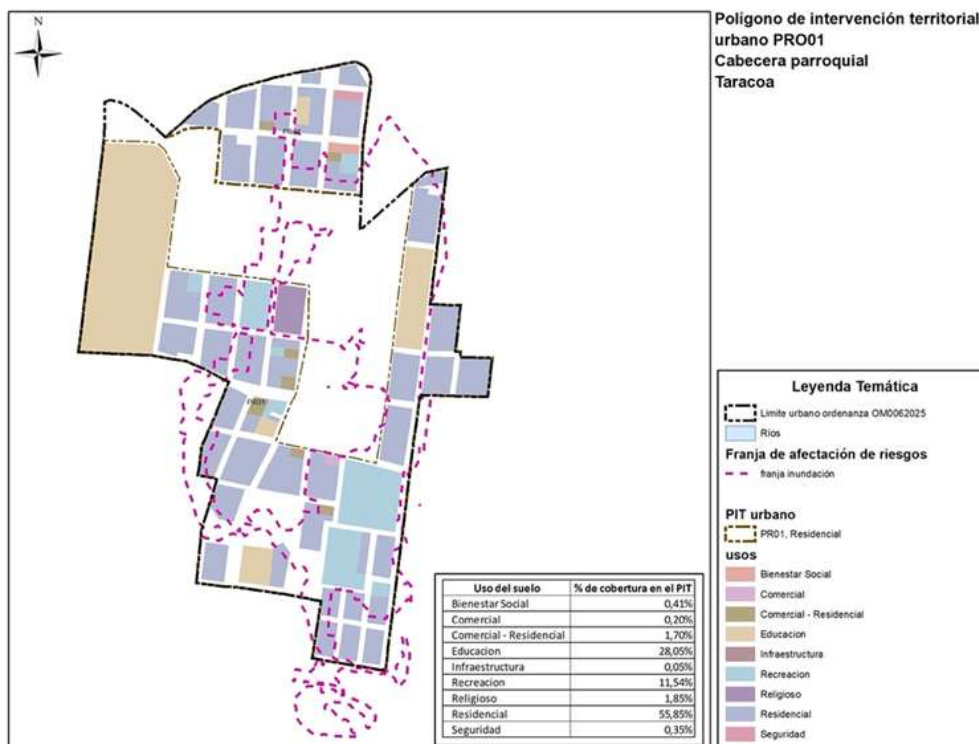
Elaboración: Equipo técnico, 2025

Imagen 43: Polígonos Múltiple propuesto con usos NUEVO PARAISO



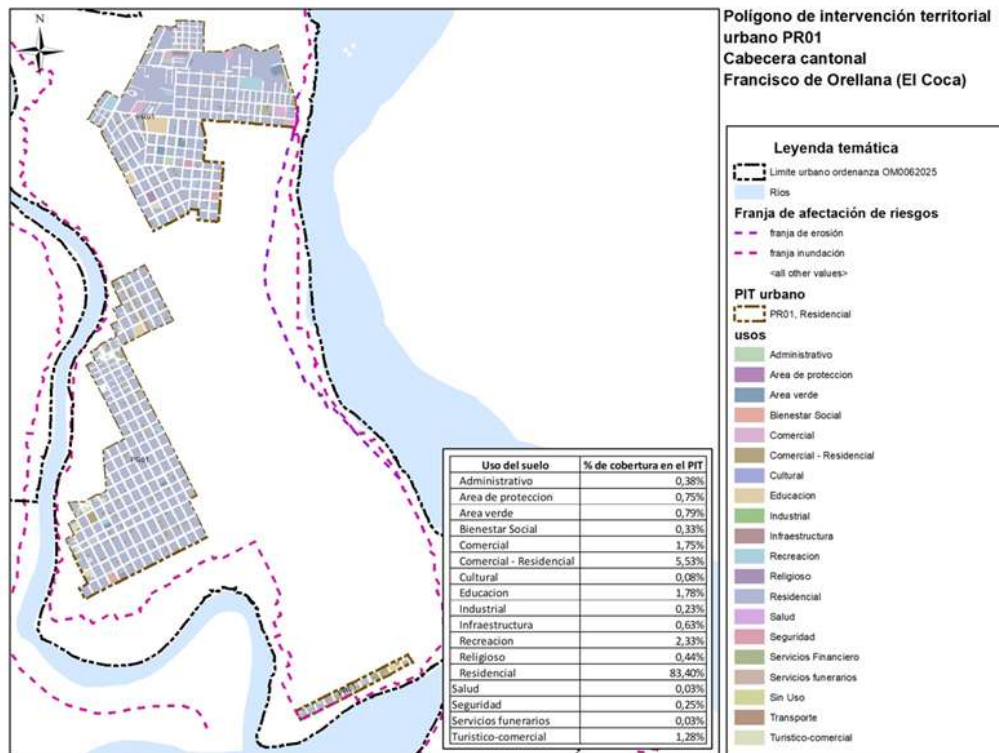
Elaboración: Equipo técnico, 2025

Imagen 44: Polígonos Múltiple propuesto con usos TARACOA



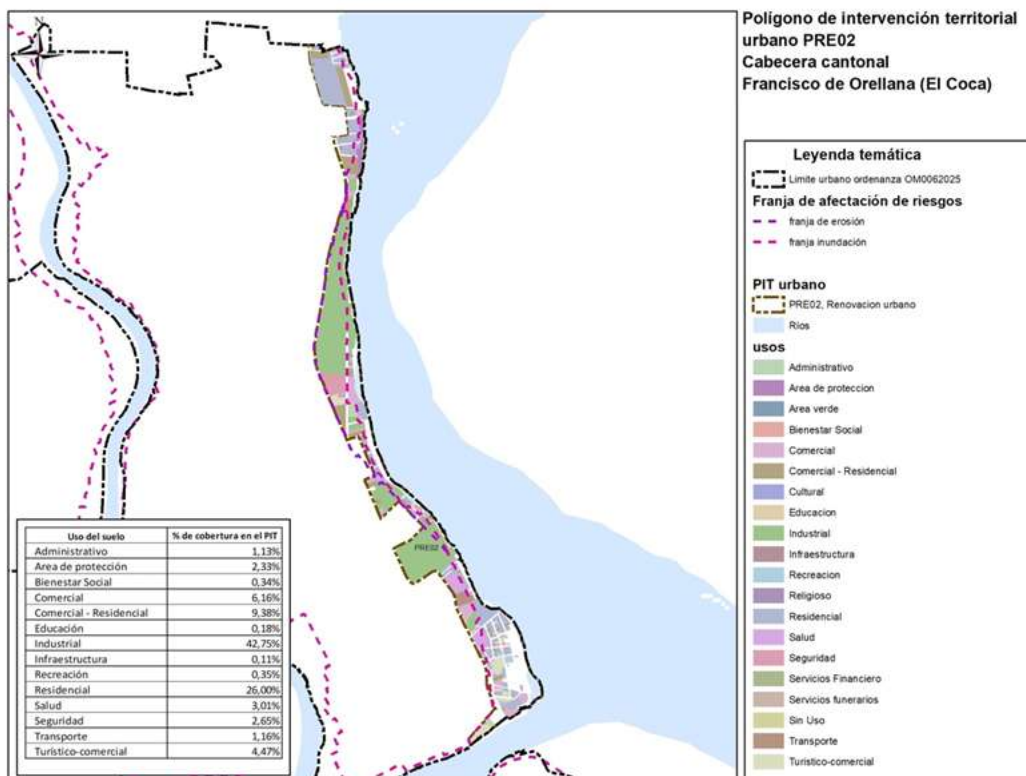
Elaboración: Equipo técnico, 2025

Imagen 45: Polígonos Residencial propuesto con usos EL COCA



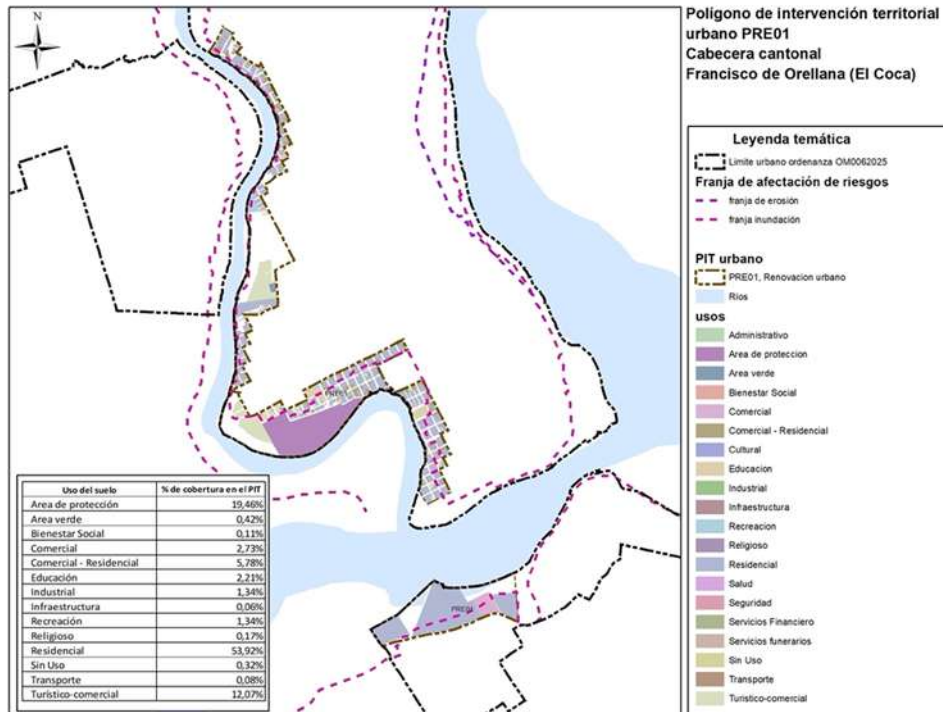
Elaboración: Equipo técnico, 2025

Imagen 46: Polígonos Renovación propuesto con usos EL COCA



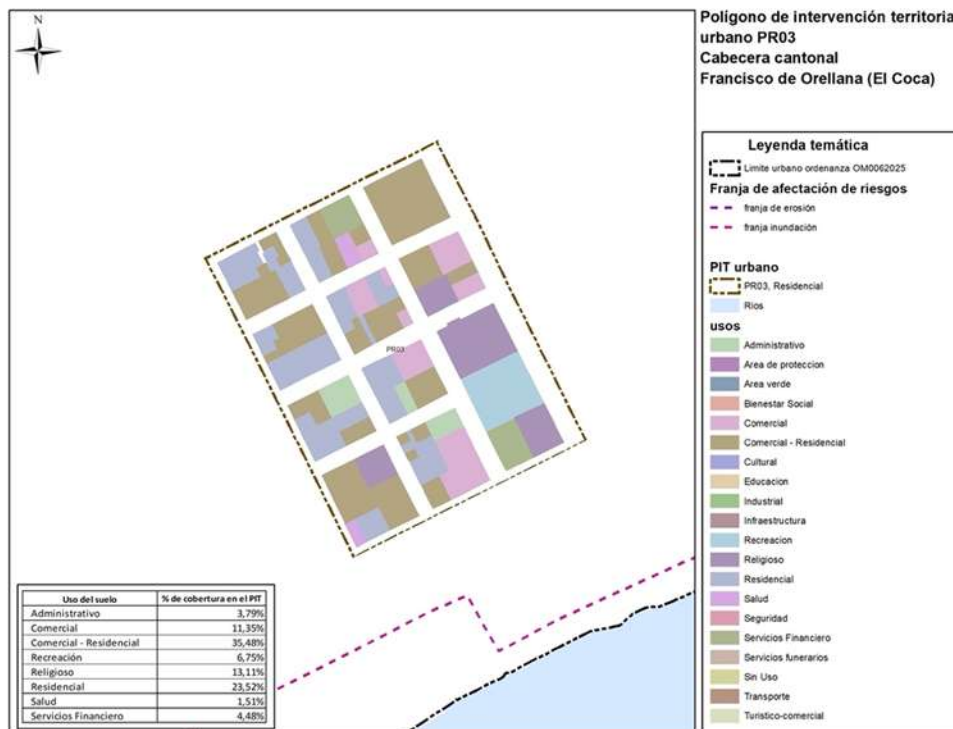
Elaboración: Equipo técnico, 2025

Imagen 47: Polígonos Renovación propuesto con usos EL COCA



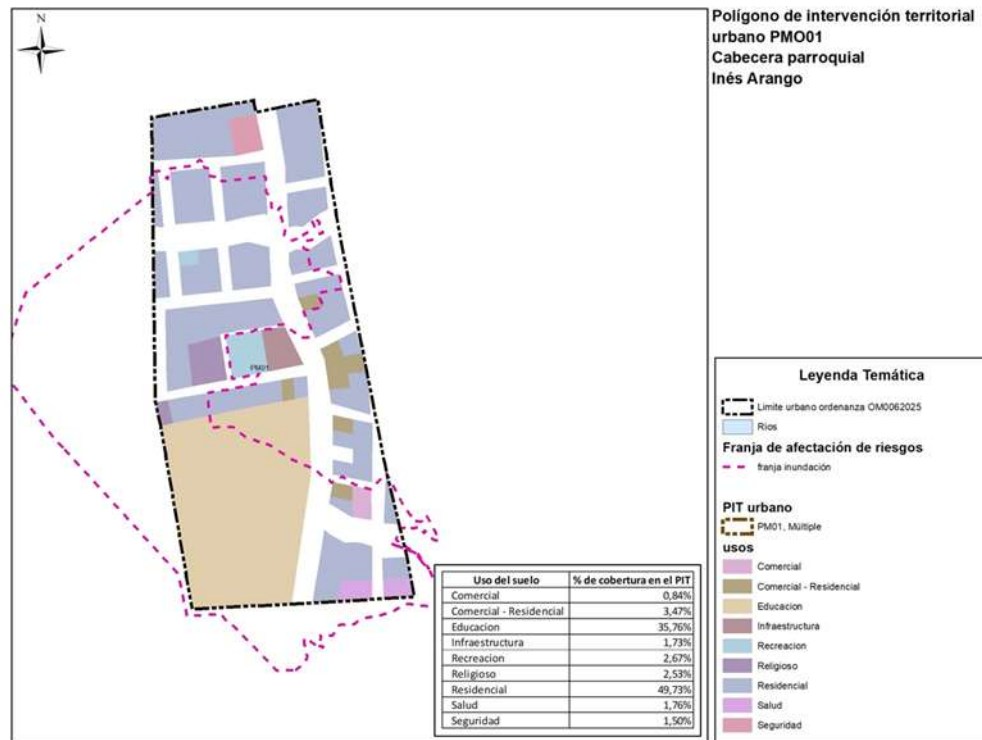
Elaboración: Equipo técnico, 2025

Imagen 48: Polígonos Residencial propuesto con usos EL COCA



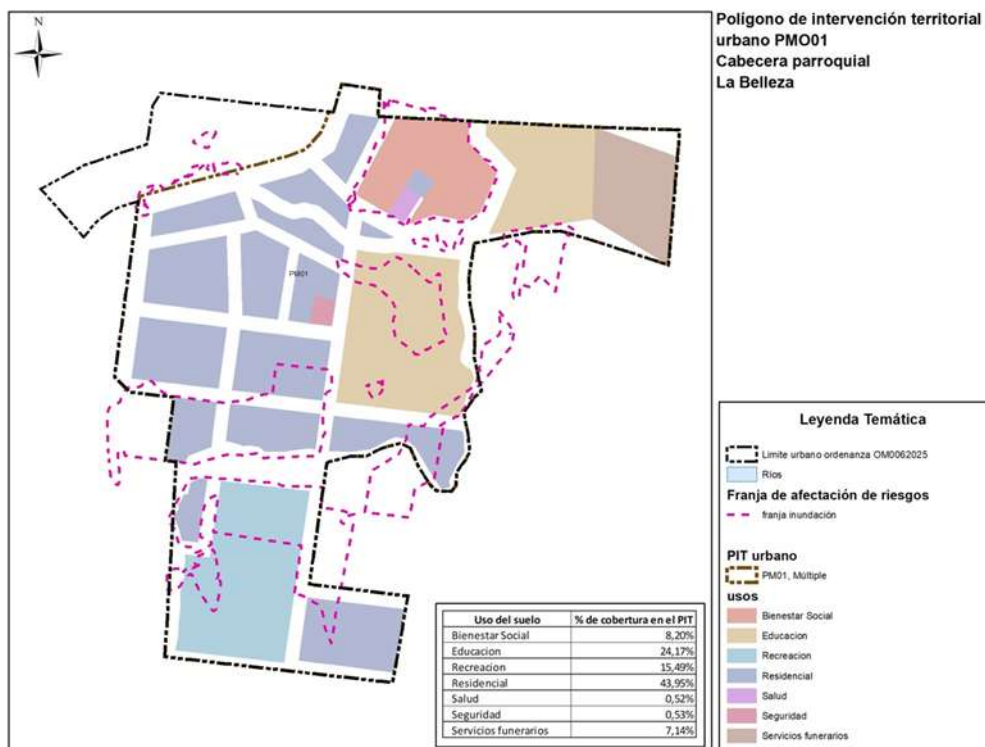
Elaboración: Equipo técnico, 2025

Imagen 49: Polígonos Múltiple propuesto con usos INES ARANGO



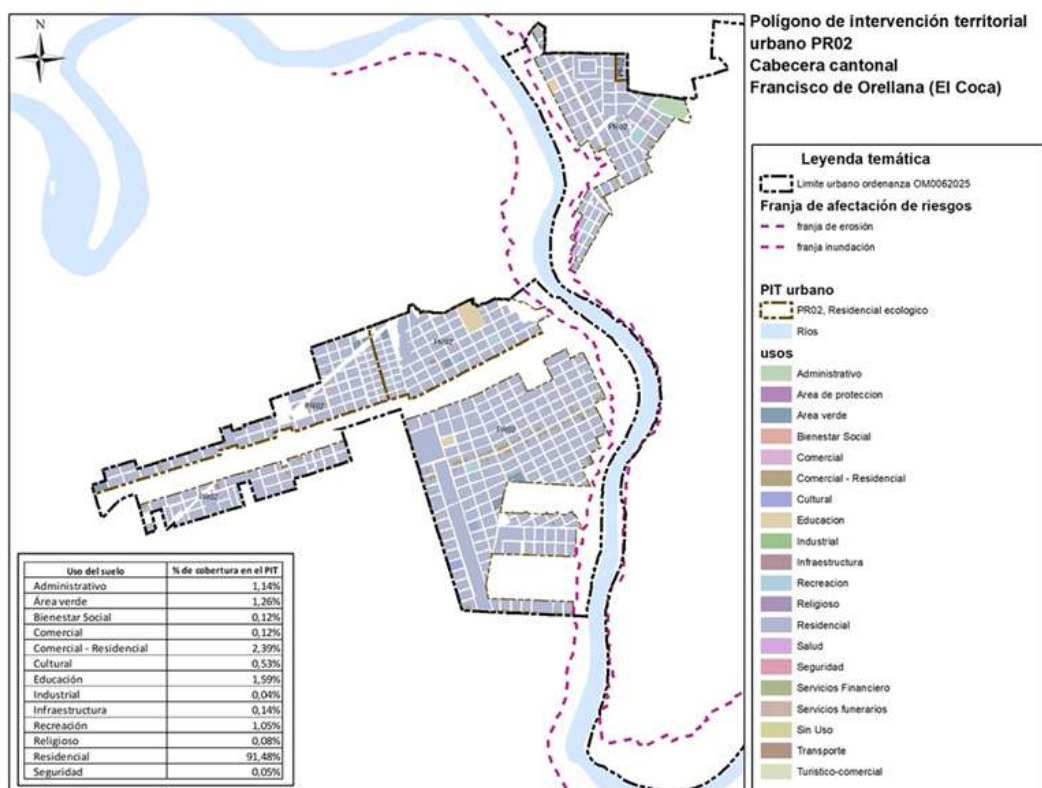
Elaboración: Equipo técnico, 2025

Imagen 50: Polígonos Múltiple propuesto con usos LA BELLEZA



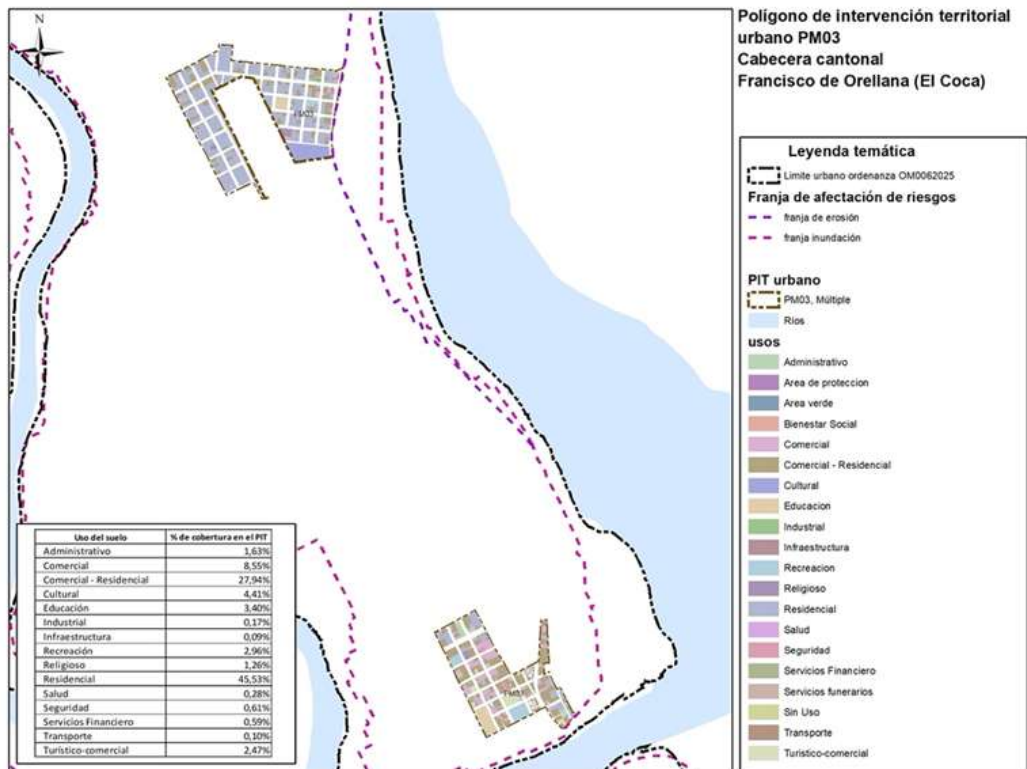
Elaboración: Equipo técnico, 2025

Imagen 51: Polígonos Residencial Ecológico propuesto con usos EL COCA



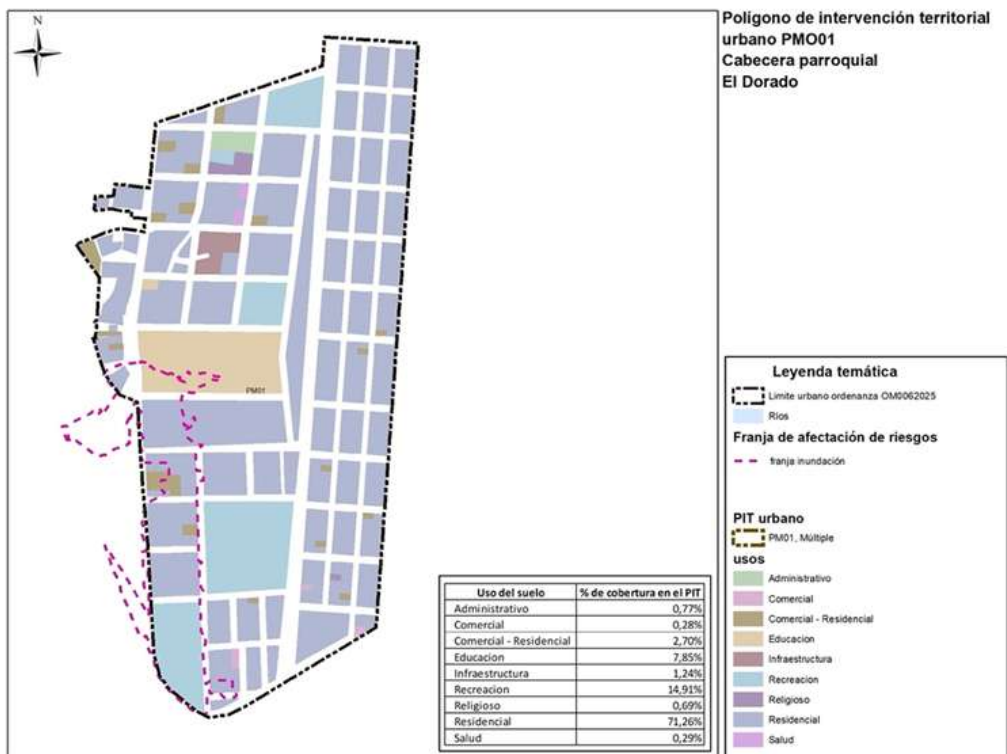
Elaboración: Equipo técnico, 2025

Imagen 52: Polígonos Múltiple propuesto con usos EL COCA



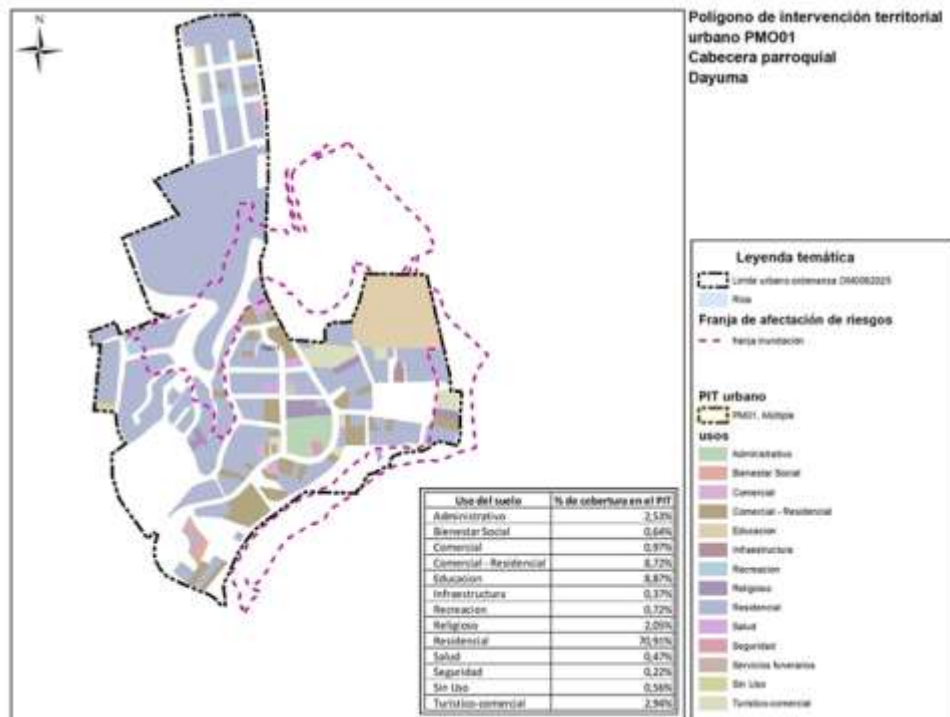
Elaboración: Equipo técnico, 2025

Imagen 53: Polígonos Múltiple propuesto con usos EL DORADO



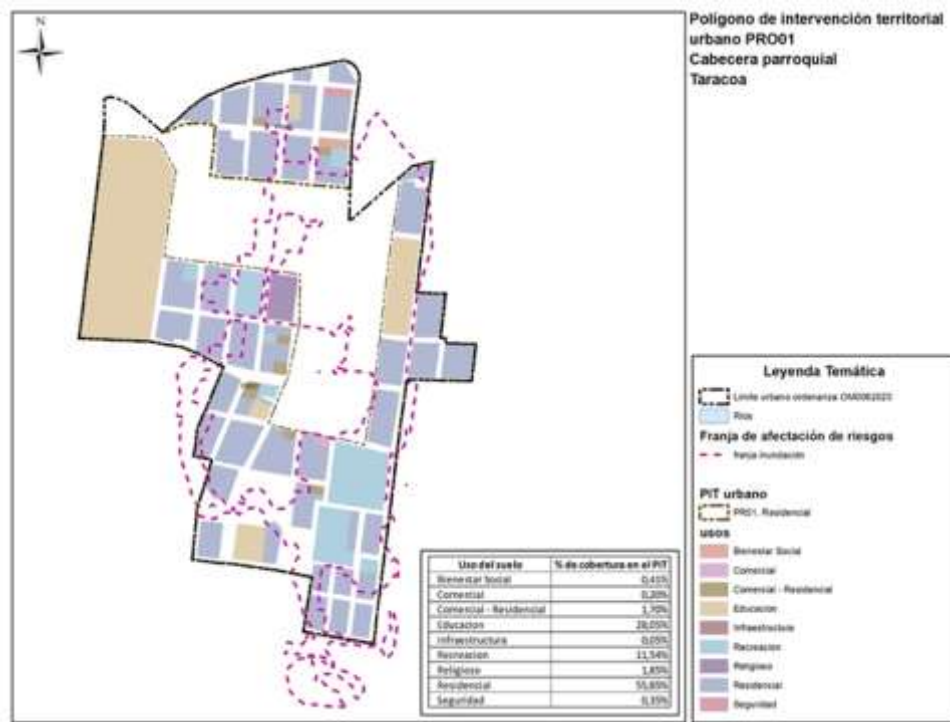
Elaboración: Equipo técnico, 2025

Imagen 54: Polígonos Múltiple propuesto con usos DAYUMA



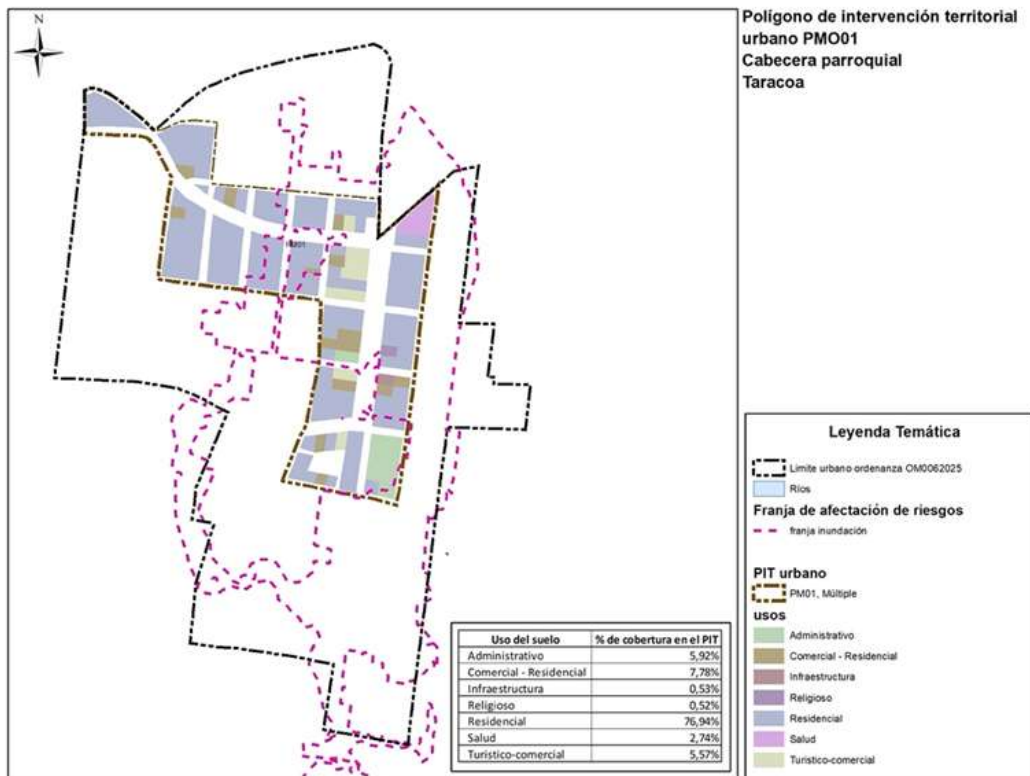
Elaboración: Equipo técnico, 2025

Imagen 55: Polígonos Múltiple propuesto con usos TARACOA



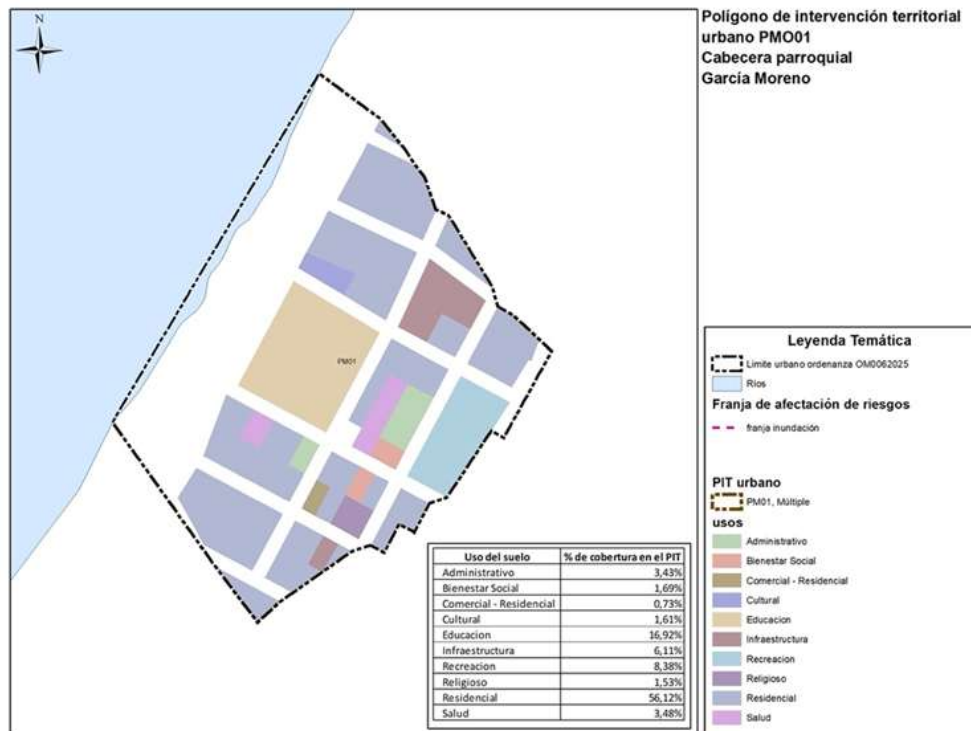
Elaboración: Equipo técnico, 2025

Imagen 56: Polígonos Múltiple propuesto con usos TARACOA



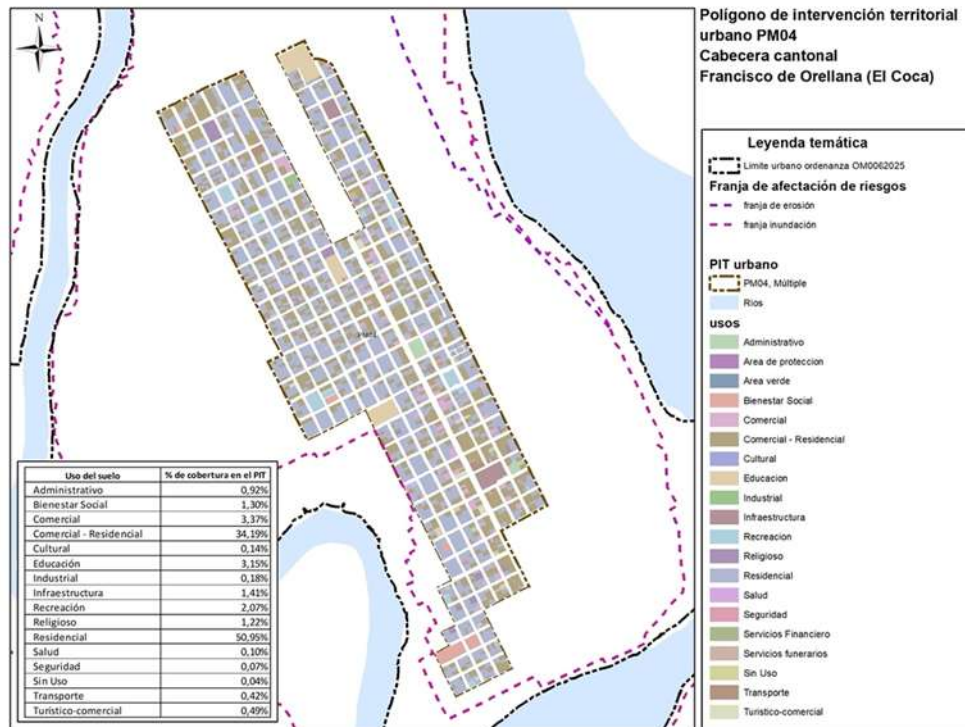
Elaboración: Equipo técnico, 2025

Imagen 57: Polígonos Múltiple propuesto con usos GARCIA MORENO



Elaboración: Equipo técnico, 2025

Imagen 58: Polígonos Múltiple propuesto con usos EL COCA



Elaboración: Equipo técnico, 2025

Tabla 24: Polígonos Residencial propuesto con usos EL COCA

N.º	CO DI GO PO LÍ GO NO	POLIG ONO INTER VEN CIÓN	PARROQU IA	USO DE SUELO							
				USO PRINCIPAL	C O D	COMPATIBLE	COD	RESTRIN GIDO	COD	PROHIB IDO	CÓDIGOS
1	PR	PR-01	EL COCA	Polígono Residencial	R	R1,R2,C1,C2,C3, C5,C6,S1,S2,S3, S4,S5,S6,S7,S8, S9,S10,S14,S15, S16,I1,EE,EC,E S,EBS,ERD,ESE G,ET,EA,ISB	R1 residencial de baja densidad R2 residencial de mediana densidad C1 comercio al por menor C2 comercio al por mayor C3 comercio de alimentos y bebidas C5 comercio de vehículos, C6,reparacion de vehículos, S1 servicios afin a la vivienda S2 servicios administrativo S3 servicios profesionales S4	C4, C8,S11,S1 2,S13,EM A	C4,comercio de bebidas alcohólicas, C8 comercio de combustibles para automotores, S11 servicios de cremación S12 servicios de deportes, S13 recreación pasiva (guías) EMA mercados	C7,S17, S18,I2,I 3,I4,IP	C7 materiales de construcción, S17 nigh club S18 diversión público adulto, I2 procesamiento industrial de alimentos I3 fabricación de productos estructurales I4 industrial de alto riesgo IP producción industrial
			TARACOA								
			LA BELLEZA								

N.º	CO DI GO PO LÍ GO NO	POLIG ONO INTER VEN CIÓN	PARROQU IA	USO DE SUELO							
				USO PRINCIPAL	C O D	COMPATIBLE	COD	RESTRIN GIDO	COD	PROHIB IDO	CÓDIGOS
							servicios administración pública S5 servicios de comunicación S6 servicios de reparación S7 mecánicas y lavadoras, S8 mantenimiento y reparación de vehículos, S9servicio de actividades temporales S10 servicios de almacenaje S14 servicios de arte S15 servicios religiosos S16 servicios de alojamiento I1 industrial bajo impacto EE educación EC cultura, ES salud EBS bienestar social ERD recreación ESEG seguridad ET transporte EA administrativo, ISB servicios básicos				
2		PR-02	EL COCA	Polígono Residencial Ecológico		R1, C1, C2, C3, S1, S2, S3, S4, S5, S6, S9, S10, S11, S12, S13, S14, S15, S16, EE , EC, ES, EBS, ER D, ESEG, ET, EA, EMA, ISB	R1 residencial de baja densidad C1 comercio al por menor C2 comercio al por mayor C3 comercio de alimentos y bebidas S1 servicios afín a la vivienda S2 servicios administrativo S3 servicios profesionales S4 servicios administración pública S5	R2, C4, C8, I1	R2 residencial de mediana densidad, C4, comercio de bebidas alcohólicas, C8 combustibles para automotores, I1 industrial de bajo impacto (mermeladas)	C5, C6, C 7, S7, S8, S17, S18 , I2, I3, I4, IP	C5 comercio de vehículos, C6, reparacio n de vehículos, C7 materiales de construcción S7 mecánicas y lavadoras, S8 mantenimiento y reparación de vehículos, S17 nigh club S18 diversión público adulto, I2 procesamiento industrial de alimentos I3 fabricación de productos estructurales I4

N.º	CO DI GO PO LÍ GO NO	POLIG ONO INTER VEN CIÓN	PARROQU IA	USO DE SUELO							
				USO PRINCIPAL	C O D	COMPATIBLE	COD	RESTRIN GIDO	COD	PROHIB IDO	CÓDIGOS
3		PR-03	EL COCA	Polígono Residencial			servicios de comunicación S6 servicios de reparación S9 servicio de actividades temporales S10 servicios de almacenaje S11 servicios de cremación, S12 servicios de deportes, S13 recreación pasiva (guías) S14 servicios de arte S15 servicios religiosos S16 servicios de alojamiento EE educación EC cultura, ES salud EBS bienestar social ERD recreación ESEG seguridad ET transporte EA administrativo, ISB servicios básicos				industrial de alto riesgo IP producción industrial
							R1 residencial de baja densidad R2 residencial de mediana densidad C1 comercio al por menor C2 comercio al por mayor C3 comercio de alimentos y bebidas S1 servicios afín a la vivienda S2 servicios administrativos S3 servicios profesionales S4 servicios administración pública S5 servicios de comunicación S6		C5 comercio de vehículos,	C4,C6,C7,C8,S7,S8,S17,S18,I1,I2,I3,I4,IP	C4,comercio de bebidas alcohólicas, C6,repacion de vehículos, C7 materiales de construcción C8 combustibles para automotores,S7 mecánicas y lavadoras,S8 mantenimiento y reparación de vehiculos S17 nighth club S18 diversión público adulto, I1 industrial de bajo impacto (mermeladas) I2 procesamiento industrial de alimentos I3 fabricación de productos

N.º	CODIGO POLÍGONO	POLIGONO INTERVENCIÓN	PARROQUIA	USO DE SUELO							
				USO PRINCIPAL	COD	COMPATIBLE	COD	RESTRINGIDO	COD	PROHIBIDO	CÓDIGOS
						servicios de reparación S9servico de actividades temporales S10 servicios de almacenaje S11 servicios de cremación S12 servicios de deportes, S13 recreación pasiva (guías), S14 servicios de arte S15 servicios religiosos S16 servicios de alojamiento EE educación EC cultura, ES salud EBS bienestar social ERD recreación ESEG seguridad ET transporte EA administrativo, ISB servicios básicos				estructurales I4 industrial de alto riesgo IP producción industrial	
4	PRE	PRE-01	EL COCA	Polígono Renovación Urbano	RE	R1,R2,C1,C2,C3, C4,S1,S9,S12,S13,S14,S15,S16,EC,EBS,ERD,ESE G,ET,EA	R1 residencial de baja densidad R2 residencial de mediana densidad C1 comercio al por menor C2 comercio al por mayor C3 comercio de alimentos y bebidas C4 comercio de bebidas alcohólicas S1 servicios afín a la vivienda S9servico de actividades temporales S12 servicios de deporte activa S13 servicios de deporte pasivaS14 servicios de arte S15 servicios	S2,S3,S4, S7,ES,ISB	S2 administrativos y de apoyo (alquiler de autos) S3 Servicios profesionales (actividad juridica) S4 actividades de administración pública, (municipio) S7 mecánicas y lavadoras ES Hospital de especialidades ISB infraestructura servicios básicos	C5,C6,C7,C8,S5 ,S6,S8,S10,S11, S17,S18 ,IP,I1,I2, I3,I4,EMA,EE	C5 comercio de vehiculos,C6,repaccio n de vehiculos, C7 materiales de construcción, C8 combustibles para automotores, S5 actividades de producción de películas S6 reparación de computadoras,S8 mantenimiento y reparación de vehículos, S10 bodegas de productos perecibles S11 servicios funerarios S17 nighth club S18 diversión público adulto, IP producción industrial (planta de procesamiento) I1 industrial de bajo

N.º	CO DI GO PO LÍ GO NO	POLIG ONO INTER VEN CIÓN	PARROQU IA	USO DE SUELO							
				USO PRINCIPAL	C O D	COMPATIBLE	COD	RESTRIN GIDO	COD	PROHIB IDO	CÓDIGOS
5							religiosos S16 servicios de alojamiento EC cultura, EBS bienestar social ERD recreación ESEG seguridad ET transporte EA administrativo				impacto (mermeladas) I2 procesamiento industrial de alimentos I3 fabricación de productos estructurales I4 industrial de alto riesgo EMA infraestructura de mercados EE, educación (universidades)
							R1 residencial de baja densidad R2 residencial de mediana densidad C1 comercio al por menor C2 comercio al por mayor C3 comercio de alimentos y bebidas C4 comercio de bebidas alcohólicas C5 comercio de vehículos C6 reparación de vehículos S1 servicios afín a la vivienda S9servicio de actividades temporales S12 servicios de deporte activa S13 servicios de deporte pasivaS14 servicios de arte S15 servicios religiosos S16 servicios de alojamiento EC cultura, EBS bienestar social ERD recreación ESEG seguridad ET transporte EA administrativo	S2,S3,S4, S7, S8, ES,ISB	S2 administrativos y de apoyo (alquiler de autos) S3 Servicios profesionales (actividad jurídica) S4 actividades de administración pública, (municipio), S7 mecánicas y lavadoras, S8 mantenimiento y reparación de vehículos, ES Hospital de especialidades ISB infraestructura servicios básicos	C7,C8,S 5,S6,S1 0,S11 S17,S18 ,IP,I1,I2, I3,I4,E MA,EE	C7 materiales de construcción, C8 combustibles para automotores, S5 actividades de producción de películas S6 reparación de computadoras , S10 bodegas de productos perecibles S11 servicios funerarios S17 nighth club S18 diversión público adulto, IP producción industrial (planta de procesamiento) I1 industrial de bajo impacto (mermeladas) I2 procesamiento industrial de alimentos I3 fabricación de productos estructurales I4 industrial de alto riesgo EMA infraestructura de mercados EE, educación (universidades)

N.º	CODIGO POLÍGONO	POLIGONO INTERVENCIÓN	PARROQUIA	USO DE SUELO							
				USO PRINCIPAL	COD	COMPATIBLE	COD	RESTRINGIDO	COD	PROHIBIDO	CÓDIGOS
6	PTC	PTC-01	EL COCA	Polígono Turístico comercial	TC	R1,R2,C1,C2,C3,C4,S1,S2,S3,S4,S5,S6,S9,S10,S14,S15,S16,EC,ERD,ESEG,ET,EA,ISB	R1 residencial de baja densidad R2 residencial de mediana densidad C1 comercio al por menor C2 comercio al por mayor C3 comercio de alimentos y bebidas C4 comercio de bebidas alcohólicas S1 servicios afin a la vivienda S2 servicios administrativo S3 servicios profesionales S4 servicios administración pública S5 servicios de comunicación S6 servicios de reparación S9servicio de actividades temporales S10 servicio de almacenaje S14 servicios de arte S15 servicios religiosos S16 servicios de alojamiento , EC cultura, ERD recreación ESEG seguridad ET transporte EA administrativo ISB infraestructura de servicios básicos	C5, S8, S11,S12,S13,S18,I1,IP	C5 comercio de vehiculos,S8 mantenimiento y reparación de vehiculos S11 servicios funerarios, S18 diversión público adulto, S12 servicios de deportes S13 recreación pasiva (guías), I1 industrial de bajo impacto (mermeladas) IP producción industrial	C6,C7,C8,S7,S17,I2,I3,I4,EE,ES,EBS,EMA	C6,reparacion de vehiculos, C7 materiales de construcción, C8 combustibles para automotores, S7 mecánicas y lavadoras,S17 nighth club, I2 procesamiento industrial de alimentos I3 fabricación de productos estructurales I4 industrial de alto riesgo, EE, educación (universidades), ES Hospital de especialidades EBS rehabilitación social EMA infraestructura de mercados
7	PT	PT-01	EL COCA	Polígono Turístico	T	R1,R2,C1,C2,C3,C5,S1,S2,S3,S4,S5,S6,S9,S10,S14,S15,S16,EE,EC,ES,EBS,ERD,ESEG,ET,EA,ISB,EMA	R1 residencial de baja densidad R2 residencial de mediana densidad C1 comercio al por menor C2 comercio al por	C8,S11,S12,S13,IP,I1	C8 combustibles para automotores, S11 servicios funerarios, S12 servicios de	C4,C6,C7,S7,S8,S17,S18,I2,I3,I4	C4,comercio de bebidas alcohólicas, C6,reparacion de vehiculos, C7 materiales de construcción C8 combustibles para

N.º	CODIGO POLÍGONO	POLIGONO INTERVENCIÓN	PARROQUIA	USO DE SUELO							
				USO PRINCIPAL	COD	COMPATIBLE	COD	RESTRINGIDO	COD	PROHIBIDO	CÓDIGOS
						mayor C3 comercio de alimentos y bebidas C5 comercio de vehículos S1 servicios afín a la vivienda S2 servicios administrativos S3 servicios profesionales S4 servicios administración pública S5 servicios de comunicación S6 servicios de reparación S9servicio de actividades temporales S10 servicio de almacenaje S14 servicios de arte S15 servicios religiosos S16 servicios de alojamiento EE educación EC cultura, ES salud EBS bienestar social ERD recreación ESEG seguridad ET transporte EA administrativo ISB infraestructura de servicios básicos EMA mercados		deportes, S13 recreación pasiva (guías), IP producción industrial (planta de procesamiento), I1 industrial de bajo impacto (mermeladas)		automotores,S7 mecánicas y lavadoras,S8 mantenimiento y reparación de vehiculos S17 nighth club S18 diversión público adulto, I2 procesamiento industrial de alimentos I3 fabricación de productos estructurales I4 industrial de alto riesgo	
8	PM	PM-01	NUEVO PARAÍSO	Polígono Múltiple	M	R1,R2,C1,C2,C3, C5,C6, C8,S1,S2,S3,S4, S5,S6, S7,S8,S9,S10,S14,S15,S16,I1,EE ,EC,ES,EBS,ERD,ESEG,ET,EA,ISB,EMA	R1 residencial de baja densidad R2 residencial de mediana densidad C1 comercio al por menor C2 comercio al por mayor C3 comercio de alimentos y bebidas C5	C4,S11,S12,S13	C4,comercio de bebidas alcohólicas, S11 servicios funerarios, S12 servicios de deportes, S13 recreación pasiva (guías),	C7,S17, S18,IP,I2,I3,I4	C7 materiales de construcción S17 nighth club S18 diversión público adulto, IP producción industrial (planta de procesamiento) I2 procesamiento industrial de alimentos I3 fabricación de
			SAN JOSÉ DE GUAYUSA								
			ALEJANDRO LABAKA								
			EL DORADO								

N.º	CO DI GO PO LÍ GO NO	POLIG ONO INTER VEN CIÓN	PARROQU IA	USO DE SUELO							
				USO PRINCIPAL	C O D	COMPATIBLE	COD	RESTRIN GIDO	COD	PROHIB IDO	CÓDIGOS
			EL EDÉN				comercio de vehículos				productos estructurales I4
			SAN LUIS DE				C6reparación de vehículos C8				industrial de alto riesgo
			ARMENIA				combustibles para automotores S1				
			TARACOA				servicios afín a la vivienda S2				
			INÉS ARANGO				servicios administrativo S3				
			DAYUMA				servicios profesionales S4				
			LA BELLEZA				servicios administración pública S5				
			GARCÍA MORENO				servicios de comunicación S6				
							servicios de reparación S7				
							mecánicas y lavadoras, S8				
							mantenimiento y reparación de vehículos				
							S9servicio de actividades temporales S10				
							servicio de almacenaje S14				
			EL COCA				servicios de arte S15 servicios religiosos S16				
							servicios de alojamiento I1				
							industrial de bajo impacto				
							(mermeladas) EE				
							educación EC				
							cultura, ES salud				
							EBS bienestar social ERD				
							recreación ESEG				
							seguridad ET				
							transporte EA				
							administrativo ISB				
							infraestructura de servicios básicos				
							EMA mercados				

N.º	CODIGO PO LÍ GO NO	POLIGONO INTERVENCIÓN	PARROQUIA	USO DE SUELO							
				USO PRINCIPAL	COD	COMPATIBLE	COD	RESTRINGIDO	COD	PROHIBIDO	CÓDIGOS
9		PM-02	EL COCA			R1,R2,C1,C2,C3,C5,C6,S1,S2,S3,S4,S5,S6,S7,S8,S9,S10,S14,S15,S16,I1,I2,EE,EC,ES,EBS,ERD,ES EG,ET,EA,EMA,ISB	R1 residencial de baja densidad R2 residencial de mediana densidad C1 comercio al por menor C2 comercio al por mayor C3 comercio de alimentos y bebidas C5 comercio de vehículos C6 reparación de vehículos S1 servicios afín a la vivienda S2 servicios administrativo S3 servicios profesionales S4 administración pública S5 servicios de comunicación S6 servicios de reparación S7 mecánicas y lavadoras, S8 mantenimiento y reparación de vehículos S9 servicio de actividades temporales S10 servicio de almacenaje S14 servicios de arte S15 servicios religiosos S16 servicios de alojamiento I1 industrial de bajo impacto (mermeladas) I2 procesamiento industrial de alimentos EE educación EC cultura, ES salud	C4,S11,S12,S13,IP,	C4,comercio de bebidas alcohólicas, S11 servicios funerarios, S12 servicios de deportes, S13 recreación pasiva (guías), IP producción industrial (planta de procesamiento),	C7,C8,S17,S18,I3,I4	C7 materiales de construcción, C8 combustibles para automotores, S17 nighth club S18 diversión público adulto, I3 fabricación de productos estructurales I4 industrial de alto riesgo

N.º	CODIGO PO LÍ GO NO	POLIGONO INTERVENCIÓN	PARROQUIA	USO DE SUELO							
				USO PRINCIPAL	COD	COMPATIBLE	COD	RESTRINGIDO	COD	PROHIBIDO	CÓDIGOS
							EBS bienestar social ERD recreación ESEG seguridad ET transporte EA administrativo EMA mercados ISB infraestructura de servicios básicos				
10		PM-03	EL COCA	Polígono Múltiple cono de aeropuerto		R1,R2,C1,C2,C3, S1,S2,S3,S4,S5, S6,S9,S10,S13,S14,S15,S16,EE, EC,ES,EBS,ERD ,ESEG,ET,EA,	R1 residencial de baja densidad R2 residencial de mediana densidad C1 comercio al por menor C2 comercio al por mayor C3 comercio de alimentos y bebidas S1 servicios afín a la vivienda S2 servicios administrativo S3 servicios profesionales S4 servicios administración pública S5 servicios de comunicación S6 servicios de reparación S9servicio de actividades temporales S10 servicio de almacenaje S13 recreación pasiva (guías) S14 servicios de arte S15 servicios religiosos S16 servicios de alojamiento EE educación EC cultura, ES salud EBS bienestar social ERD recreación ESEG seguridad ET	C4,C5,C6, C7,S11,S12,IP,I1,ISB , EMA	C4,comercio de bebidas alcohólicas, C5 comercio de vehículos, C6 reparación de vehículos, C7 materiales de construcción, S11 servicios funerarios, S12 servicios de deportes, IP producción industrial (planta de procesamiento), I1 industrial de bajo impacto (mermeladas), ISB infraestructura servicios básicos EMA mercados	C8,S7,S8,S17,S18,I2,I3, I4	C8 combustibles para automotores, S7 mecánicas y lavadoras, S8 mantenimiento y reparación de vehículos, S17 nighth club S18 diversión público adulto, I2 procesamiento industrial de alimentos, I3 fabricación de productos estructurales I4 industrial de alto riesgo

N.º	CODIGO POLÍGONO	POLIGONO INTERVENCIÓN	PARROQUIA	USO DE SUELO							
				USO PRINCIPAL	COD	COMPATIBLE	COD	RESTRINGIDO	COD	PROHIBIDO	CÓDIGOS
11							transporte EA administrativo EMA mercados				
		PM-04	EL COCA	Polígono Múltiple		R1,R2,C1,C2,C3, S1,S2,S3,S4,S5, S6,S9,S10,S14,S15,S16,EE,EC,ES,EBS,ERD,ESEG,ET,EA,EMA	R1 residencial de baja densidad R2 residencial de mediana densidad C1 comercio al por menor C2 comercio al por mayor C3 comercio de alimentos y bebidas S1 servicios afín a la vivienda S2 servicios administrativo S3 servicios profesionales S4 servicios administración pública S5 servicios de comunicación S6 servicios de reparación S9servicio de actividades temporales S10 servicio de almacenaje S14 servicios de arte S15 servicios religiosos S16 servicios de alojamiento EE educación EC cultura, ES salud EBS bienestar social ERD recreación ESEG seguridad ET transporte EA administrativo EMA mercados	C4,S11,S12,S13,IP,I1, ISB	C4,comercio de bebidas alcohólicas, S11 servicios funerarios, S12 servicios de deportes, S13 recreación pasiva (guías), IP producción industrial (planta de procesamiento), I1 industrial de bajo impacto (mermeladas) ISB infraestructura servicios básicos	C5,C6,C7,C8,S7,S8,S17,S18,I2,I3,I4	C5 comercio de vehiculos,C6,reparación de vehiculos, C7 materiales de construcción, C8 combustibles para automotores, S7 mecánicas y lavadoras, S8 mantenimiento y reparación de vehiculos,S17 nighth club S18 diversión público adulto I2 procesamiento industrial de alimentos I3 fabricación de productos estructurales I4 industrial de alto riesgo
12	PE	PCE-01	EL COCA	Polígono Conservación Equipamiento	E	C1,C2,C3,S1,S2,S3,S4,S5,S6,S9,S10,S14,S15,S16,I1,EE,EC,ES,E	C1 comercio al por menor C2 comercio al por mayor C3 comercio	R1,R2,C4,S11,S12,IP,	C4,comercio de bebidas alcohólicas, S11 servicios	C5,C6,C7,C8,S7,S8,S13,	C5 comercio de vehiculos,C6,reparación de vehiculos, C7 materiales de

N°	CATEGORÍA	POLÍGONO INTERVENCIÓN	PARROQUIA	USO DE SUELO							
				USO PRINCIPAL	COD	COMPATIBLE	COD	RESTRINGIDO	COD	PROHIBIDO	CÓDIGOS
						BS,ERD,ESEG,EMA, ET,EA, ISB	de alimentos y bebidas S1 servicios afín a la vivienda S2 servicios administrativos S3 servicios profesionales S4 servicios administración pública S5 servicios de comunicación S6 servicios de reparación S9servicio de actividades temporales S10 servicio de almacenaje S14 servicios de arte S15 servicios religiosos S16 servicios de alojamiento I1 industrial de bajo impacto (mermeladas) EE educación EC cultura, ES salud EBS bienestar social ERD recreación ESEG seguridad ET transporte EA administrativo EMA mercados ISB infraestructura de servicios básicos		funerarios, S12 servicios de deportes, IP producción industrial (planta de procesamiento),	S17,S18,I2,I3,I4	construcción, C8 combustibles para automotores, S7 mecánicas y lavadoras, S8 mantenimiento y reparación de vehículos, S13 recreación pasiva (guías) S17 night club S18 diversión público adulto, I2 procesamiento industrial de alimentos I3 fabricación de productos estructurales I4 industrial de alto riesgo IP producción industrial
13	PCB	PCB-01	EL COCA	Polígono Conservación Bosque Protector Payamino	PE	R1,R2,C1,C2,C3,S1,S2,S3,S4,S5,S6,S9,S10,S14,S15,S16,EE,EC,ES,EBS,ERD,ESEG,ET,EA,EMA	R1 residencial de baja densidad R2 residencial de mediana densidad C1 comercio al por menor C2 comercio al por mayor C3 comercio de alimentos y bebidas S1 servicios afín a la	C4,S11,S12,S13,ISB	C4,comercio de bebidas alcohólicas, S11 servicios funerarios, S12 servicios de deportes, S13 recreación pasiva (guías), ISB infraestructura	C5,C6,C7,C8,S7,S8,S17,S18,IP,I1,I2,I3,I4,	C5 comercio de vehículos,C6,reparración de vehículos, C7 materiales de construcción C8 combustibles para automotores, S7 mecánicas y lavadoras,S8 mantenimiento y reparación de

N.º	CO DI GO PO LÍ GO NO	POLIG ONO INTER VEN CIÓN	PARROQU IA	USO DE SUELO							
				USO PRINCIPAL	C O D	COMPATIBLE	COD	RESTRIN GIDO	COD	PROHIB IDO	CÓDIGOS
							vivienda S2 servicios administrativo S3 servicios profesionales S4 servicios administración pública S5 servicios de comunicación S6 servicios de reparación S9servicio de actividades temporales S10 servicio de almacenaje S14 servicios de arte S15 servicios religiosos S16 servicios de alojamiento EE educación EC cultura, ES salud EBS bienestar social ERD recreación ESEG seguridad ET transporte EA administrativo EMA mercados		de servicios básicos		vehículos, S17 nighth club S18 diversión público adulto, I1 industrial de bajo impacto (mermeladas) I2 procesamiento industrial de alimentos I3 fabricación de productos estructurales I4 industrial de alto riesgo IP producción industrial
14	PS	PS-01	EL COCA	Polígono de Servicios	S	ISB, S10,S7,S8,C5,C6	ISB infraestructura de servicios básicos S10 servicio de almacenaje S7 mecánicas y lavadoras S8 mantenimiento y reparación de vehículos C5 comercio de vehículos C6, reparacion de vehículos,	,C1,C2,C3 ,S1,S2,S3, S4,S5,S6, S9,S14,S1 5,S16,EE, EC,ES,EB S,ERD,ES EG,ET,EA, EMA	C1 comercio al por menor C2 comercio al por mayor C3 comercio de alimentos y bebidas S1 servicios afin a la vivienda S2 servicios administrativo S3 servicios profesionales S4 servicios administración pública S5 servicios de comunicación S6 servicios de	R1,R2 C4,C7,C 8,S11, S12, S13,S17 ,S18,IP, I1, I2,I3,I4	R1 residencial de baja densidad R2 residencial de mediana densidad C4,comercio de bebidas alcohólicas, C7 materiales de construcción C8 combustibles para automotores, S11 servicios funerarios, S12 servicios de deportes, S13 recreación pasiva (guías), S17 nighth club, S18 diversión público adulto, IP producción industrial (planta de procesamiento), I1 industrial de bajo

N.º	CO DI GO PO LÍ GO NO	POLIG ONO INTER VEN CIÓN	PARROQU IA	USO DE SUELO							
				USO PRINCIPAL	C O D	COMPATIBLE	COD	RESTRIN GIDO	COD	PROHIB IDO	CÓDIGOS
									reparación S9servicio de actividades temporales S14 servicios de arte S15 servicios religiosos S16 servicios de alojamiento EE educación EC cultura, ES salud EBS bienestar social ERD recreación ESEG seguridad ET transporte EA administrativo EMA mercados		impacto (mermeladas) I2 procesamiento industrial de alimentos I3 fabricación de productos I4 industrial de alto riesgo

Elaboración: Equipo técnico, 2025

Artículo 58. Normativa de Edificabilidad para PIT Urbano. - La planificación territorial es fundamental para el desarrollo ordenado y sostenible de las ciudades. En el caso de Francisco de Orellana (El Coca), se ha realizado una importante actualización en la organización del territorio mediante Polígonos de Intervención Territorial (PITs). Este análisis examina las diferencias entre la normativa antigua y nueva, enfocándose en los datos técnicos proporcionados en las tablas.

Tabla 25: Normativa de Edificabilidad para PIT Urbano

CANTIDAD DE POLIGONOS DE INTERVENCION TERRITORIAL – PIT
NORMATIVA NUEVA
17 polígonos

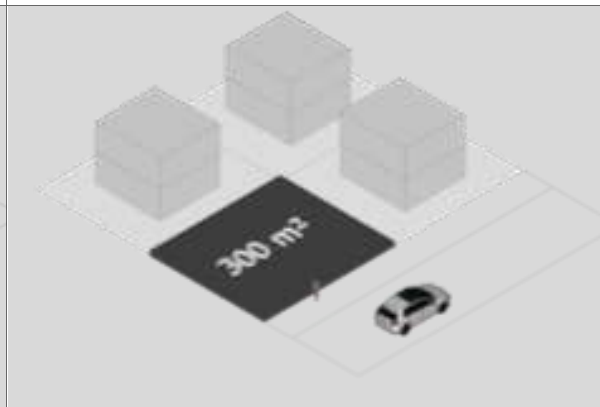
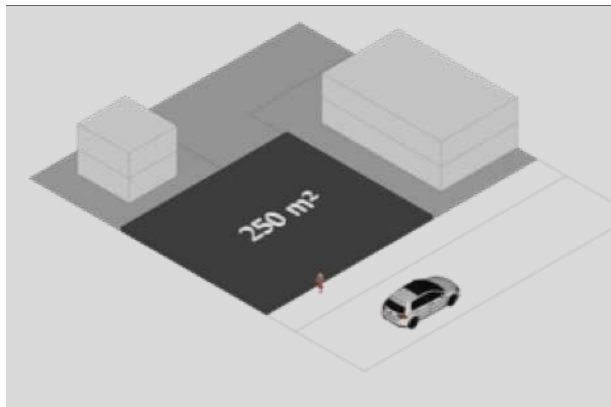
Elaboración: Equipo técnico, 2025

Esta reducción del 76% en el número de categorías representa una simplificación sustancial que facilita la gestión y aplicación de la normativa.

Tabla 26: Tamaño Mínimo de Lote

TAMANO MINIMO DE LOTE	
NORMATIVA ANTERIOR	NORMATIVA NUEVA

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Gran variabilidad: desde 200 m² hasta 500 m². • Mismo tipo de uso con diferentes tamaños: por ejemplo, para uso Múltiple encontramos lotes de 200 m², 300 m² y 400 m² • Inconsistencias dentro de usos similares: zonas residenciales con lotes desde 200 m² hasta 500 m². | <ul style="list-style-type: none"> • Rangos más coherentes: Lote mínimo entre 200-400 m² • Mejor correlación entre uso y tamaño (Tratamiento urbanístico): <ul style="list-style-type: none"> ○ Polígonos Múltiples (PM): 200-300 m² ○ Polígonos Residenciales (PR): 250 m² ○ Polígonos de Conservación (PCE y PCU): 300-400 m² |
|---|---|

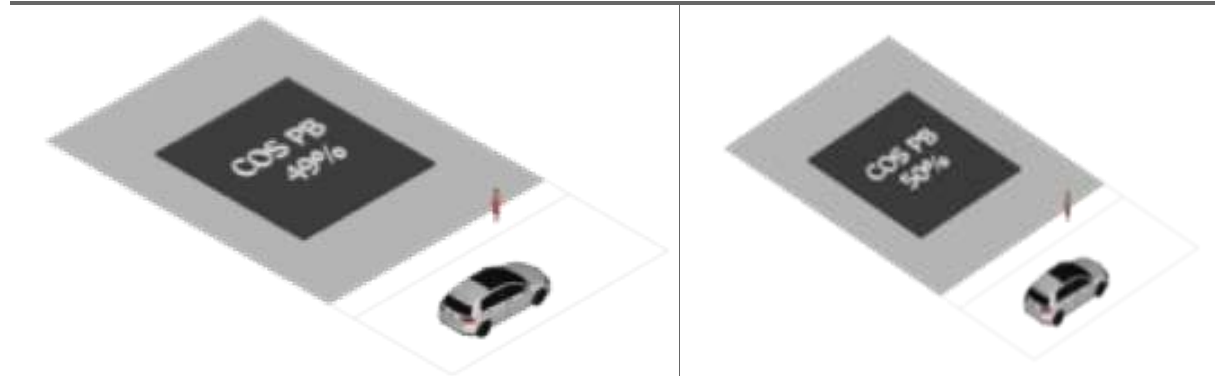


Elaboración: Equipo técnico, 2025

COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO EN PLANTA BAJA (COS PB)

NORMATIVA ANTERIOR	NORMATIVA NUEVA
Rango muy amplio: desde 45% hasta 80% Mismos usos con diferentes COS: 17 variantes de Múltiple con COS entre 50% y 80% Inconsistencias: zonas residenciales urbanas con COS entre 45% y 80%	Rangos más lógicos según uso: Comercial (PC): 70-80% Múltiple (PM): 60-70% Residencial (PR): 55-60% Conservación (PCU, PCE): 45-50% La nueva normativa establece una correlación clara entre intensidad de uso y ocupación del suelo, con mayor ocupación en zonas comerciales y menor en zonas de conservación.

COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO EN PLANTA BAJA (COS PB)



Elaboración: Equipo técnico, 2025

ALTURA MAXIMA DE EDIFICACION

NORMATIVA ANTERIOR	NORMATIVA NUEVA
- Excesiva variabilidad: desde 4 m hasta 20 metros - Inconsistencias: zonas con mismo uso y características similares pero diferentes alturas permitidas. Casos extremos: PC-15C (20 m/6 pisos) junto a zonas de solo 7 m/2 pisos	- Rango más coherente: 4-14 m - Correlación lógica con usos: - Zonas Múltiples (PM): 10-14 m - Zonas Residenciales (PR): 10 m - Zonas de Conservación (PCU): 7-10 m - Zonas Comerciales (PC): 4-7 m

Elaboración: Equipo técnico, 2025

COEFICIENTE DE OCUPACION TOTAL (COS TOTAL)

NORMATIVA ANTERIOR	NORMATIVA NUEVA
--------------------	-----------------

- Rango extremadamente variable: 70% a 480% - Grandes inconsistencias: mismo tipo de uso con COS_TOTAL desde 80% hasta 480%	- Rangos más equilibrados: 70% a 260% - Mayor coherencia en la intensidad de uso: - PM-02: 260% - PM-01 y PM-03: 240% - PR-02: 180% - PR-01: 110%
--	--

Elaboración: Equipo técnico, 2025

TIPOS DE IMPLANTACION

NORMATIVA ANTERIOR	NORMATIVA NUEVA
Mezcla confusa de diferentes tipos: línea de fábrica, continua, pareada y aislada sin un patrón claro Mismo uso con diferentes implantaciones: zonas residenciales con implantación continua, pareada y aislada	Asignación más coherente según la función del polígono: Línea de fábrica: principalmente en PM (polígonos múltiples) Continua: en PR-01, PM-02, PC-01 y PT-01. Pareada: en PR-02. Aislada: en PCE-01 y PCU-02 (zonas de conservación)

Elaboración: Equipo técnico, 2025

Artículo 59. Coherencia entre parámetros técnicos. - En la normativa antigua, existían casos donde polígonos con el mismo uso principal presentaban parámetros muy diferentes sin justificación aparente:

Ejemplo: En la categoría Múltiple:

- PC-11A: COS_PB 60%, altura 14 m
- PC-11B: COS_PB 55%, altura 10 m
- PC-11C: COS_PB 80%, altura 10 m
- PC-11D: COS_PB 80%, altura 4 m

La nueva normativa establece una relación más clara y coherente entre los parámetros:

- PM-01: COS_PB 70%, altura 10 m, COS_TOTAL 240%
- PM-02: COS_PB 65%, altura 14 m, COS_TOTAL 260%
- PM-03: COS_PB 60%, altura 14 m, COS_TOTAL 240%

Artículo 60. Eliminación de categorías sin normativa definida. - La normativa antigua incluía polígonos como PCU, PPU, PEA, PEM y PEP que aparecían con valores de 0 en todos sus parámetros, creando vacíos normativos. La nueva normativa asigna valores específicos a todos los polígonos.

Artículo 61. Simplificación de retiros: La normativa antigua presentaba una aplicación inconsistente de retiros, mientras que la nueva establece patrones más claros:

- Retiros frontales más generosos (3-5 m) en zonas residenciales y de conservación
 - Retiros posteriores consistentes (3-5 m) en todas las categorías
 - Retiros laterales sólo donde son necesarios (zonas aisladas o pareadas)
1. Mayor racionalidad en la zonificación: La nueva normativa agrupa áreas con características similares bajo una misma categoría, evitando la micro gestión territorial que complicaba el sistema anterior.
 2. Mejor articulación entre parámetros: Existe una relación más coherente entre el tamaño del lote, la ocupación del suelo, la altura permitida y el tipo de implantación.
 3. Simplificación administrativa: La reducción de 46 a 16 categorías permite una gestión más eficiente de los trámites de aprobación y control urbano.
 4. Claridad normativa: Los parámetros están claramente definidos para cada categoría, eliminando ambigüedades e interpretaciones diversas.
 5. Adaptación a condiciones especiales: Se consideran condiciones particulares como el cono de aproximación del aeropuerto (PM-03) o las zonas de conservación junto a los ríos (PCU).

Tabla 27: De edificabilidad Urbana

N°	Nombre de PIT	Código	Edificabilidad											Tipo de implantación
			Lote mínimo (m²)	Frente mínimo (m)	Altura (m)	Pisos	COSPB (%)	COS TOL (%)	Retiro Frontal (m)	Retiro Posterior (m)	Retiro Lateral (m)	Retiro Lateral izquierdo (m)	Retiro Lateral derecho (m)	
1	Polígono Residencial	PR-01	250	10	12	3	50	150	3	3	-	3	3	Aislado
2	Polígono Residencial Ecológico	PR-02	250	10	8	2	50	100	3	3	-	-	-	Pareado
3	Polígono Residencial	PR-03	300	15	8	2	50	100	5	3	3	-	-	Continua
4	Polígono Renovación Urbano	PRE-01	250	10	12	3	50	150	-	5	3	-	-	Continua
5	Polígono Renovación Urbano	PRE-02	300	10	8	2	50	100	-	5	3	-	-	Continua
6	Polígono Turístico comercial	PTC-01	300	10	12	3	80	240	-	3	3	-	-	Continua

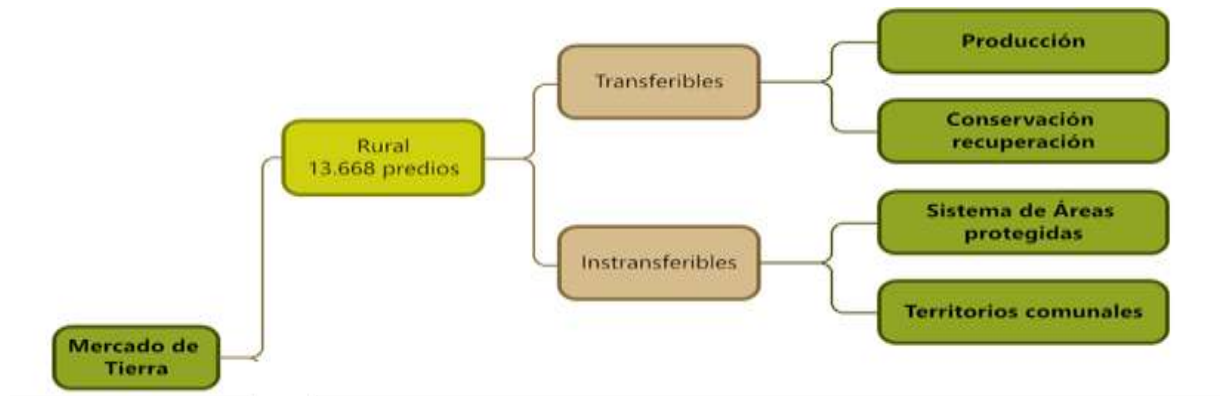
N°	Nombre de PIT	Código	Edificabilidad											Tipo de implantación
			Lot e mínimo (m²)	Frente mínimo (m)	Altura (m)	Pisos	C O S P B (%)	C O S T O T A L (%)	Retiro Frontal (m)	Retiro Posterior (m)	Retiro Lateral (m)	Retiro Lateral izquierdo (m)	Retiro Lateral derecho (m)	
7	Polígono Turístico	PT-01	300	10	8	2	80	160	-	5	3	-	-	Continua
8	Polígono Múltiple	PM-01	250	15	12	3	70	210	-	3		-	-	Línea de fábrica
9	Polígono Múltiple	PM-02	300	15	8	2	60	120	3	3	3	-	-	Continua
10	Polígono Múltiple cono de aeropuerto	PM-03	250	10	8	2	60	120	-	3	-	-	-	Línea de fábrica
11	Polígono Múltiple	PM-04	250	10	8	2	80	160	-	3	-	-	-	Línea de fábrica
12	Polígono Conservación Equipamiento	PCE-01	250	10	12	3	80	240	-	-	-	3	3	Aislado
13	Polígono Conservación Bosque Protector Payamino	PCB-01	300	10	12	3	50	150	-	5	3	-	-	Pareada
14	Polígono de Servicios	PS-01	400	15	8	2	80	160	-	3		3	3	Aislado

Elaboración: Equipo técnico, 2025

Artículo 62. Polígonos de Intervención Territorial en suelo rural. -

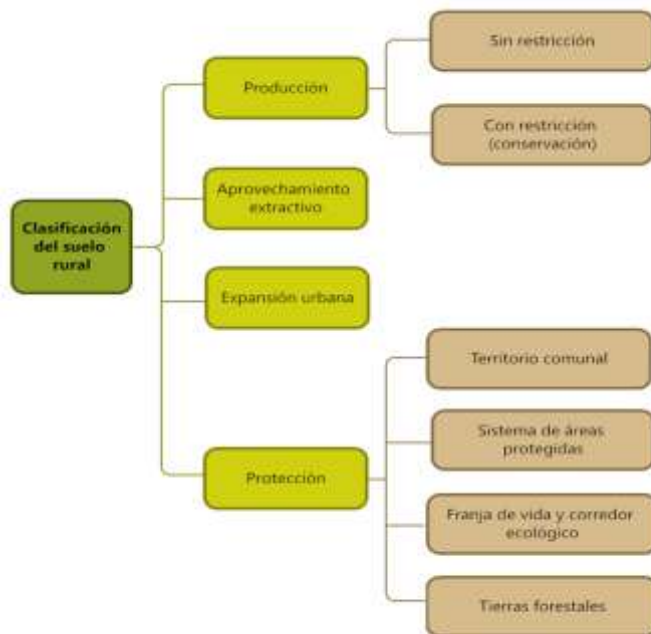
Mediante el mercado de tierras transferibles es el mecanismo que permite transferir derechos de propiedad sobre la tierra, ya sean temporales o permanentes, permitiendo que las superficies liberadas se transfieran a otras explotaciones agrarias, puede beneficiar a personas que quieren ampliar sus propiedades para mejorar sus labores agrícolas y también a inversionistas privados de compañías inmobiliarias.

Al contrario, las tierras intransferibles son aquellas que no se pueden vender. En algunos casos, las leyes prohíben vender las parcelas asignadas, por lo que las operaciones que se hagan con ellas son nulas. De igual manera por la gestión característica de las comunas y tierras ancestrales, éstas no pueden ser divididas o fraccionadas en el territorio.



Artículo 63. Clasificación de suelo rural.- Categorías del suelo no urbanizable.- Como señalan la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), y la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales (LOTRYTA), se determinan las categorías de suelo rural no urbanizable, que van desde el suelo no urbanizable de protección, conservación, extracción y producción. En caso de que se necesite un suelo con características urbanas, se considera el suelo rural de expansión urbana, cuya peculiaridad principal es colindar con el límite urbano.

La estructura parcelaria



El GADMFO tiene registrado en la tenencia de la tierra alrededor de 13.668 predios rurales; de los cuales 61 predios se encuentran identificados como tierras comunales, cuya superficie total es aproximadamente 193.910 ha.

Del restante, el 11.06% de los predios tienen cabida menor a 500m², el 7.41% son predios de 500 a 750 m², el 3.15% se tratan de lotes entre 750 a 1000m² que se encuentran en áreas de expansión urbana y de producción en su mayoría agrícola, el 35.64% son predios mayores a 1000m² y menores a 10 ha, el 34.93% se tratan de fincas entre 10 a 50 hectáreas, y el 7.37% son fincas mayores a 50 ha y mayores a 50has.

Tomando como referencia el documento del INEC “Síntesis Metodológica” sobre la producción agropecuaria 2013 que define a la Unidad Productiva Agropecuaria UPA a 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, y NO-UPA es toda finca, hacienda, quinta, granja, fundo o predio que NO se dedican a una actividad agropecuaria. Se considera en esta categoría a los terrenos, que, no siendo parte de una UPA, están cubiertos en un 100 % por bosques, agua, manglares, piscinas camaroneras, canchas deportivas, urbanizaciones, etc.

Con los conceptos expuestos y los planos de la conformación de la estructura parcelaria definida por el fraccionamiento de las fincas que conforman un tramado orgánico en necesario plantearse las unidades mínimas de actuación (UMA), que será aquella parcela mínima especificada para cada PIT o su categoría no urbanizable. La UMA no es aplicable para los territorios ancestrales y así como también para los bosques protectores Sumaco, Yasuní, Payamino, competencia exclusiva es de la Autoridad Nacional Ambiental. POU-2013 “Todos los actos de parcelación, división o segregación de fincas o terrenos en el Suelo No Urbanizable estarán sujetos, cualquiera que sea su finalidad, a la obtención de las respectivas licencias y autorizaciones municipales de conformidad a las determinaciones del Art. 471, 472 y 473 del COOTAD.

Los Notarios y Registradores de la Propiedad no podrán utilizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división, parcelación o segregación de fincas o terrenos en esta clase de suelo sin la acreditación de la respectiva autorización municipal que deberá testimoniarse por los primeros en la correspondiente escritura.

Con el objetivo de evitar la aparición de parcelaciones urbanísticas, no se permitirá, cuando se pretendan usos edificatorios, la parcelación, división o segregación de fincas que figuren como unidades catastrales independientes, aunque las fincas resultantes tuviesen una superficie igual o superior a la parcela mínima de actuación establecida.

Cuando la parcela o parcelas resultantes de una división, segregación o parcelación de terrenos existentes o efectuadas con anterioridad a la vigencia

del Plan de Ordenamiento tengan una superficie inferior a la unidad mínima de actuación establecida por la presente normativa, teniendo en cuenta cada categoría de Suelo No Urbanizable, deberá hacerse constar en el respectivo Certificado de Afectación y Licencia Urbanística la imposibilidad de construcción sobre las mismas debiendo quedar reflejada su condición de parcelas agrícolas no edificables tanto en las correspondientes escrituras como en su inscripción registral.

En Suelo No Urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas. Entiéndase por parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que pueda dar lugar a un Núcleo de Población de acuerdo a la definición que este Plan establece para este concepto y teniendo en cuenta las condiciones que el mismo establece para evitar el riesgo de su aparición y desarrollo.

En Suelo No Urbanizable sólo se permiten parcelaciones agrícolas. Se entenderá por parcelación agrícola la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para fines de explotación agraria, ganadera, forestal o cualquier otro uso de carácter no edificatorio y que se ajuste a lo dispuesto en la legislación sectorial correspondiente. No se podrá realizar ningún tipo de parcelación rústica en fincas en las que existan construcciones ilegales. Se entenderá por Núcleo de Población, el asentamiento humano que genera necesidades asistenciales de servicios urbanísticos comunes de agua, luz, accesos rodados y alcantarillado y que está constituido por la agregación de unidades familiares que no están vinculadas a la producción agraria, de modo directo o principal, ni dependen económicamente de ella, y cuyo suelo puede ser susceptible de delimitarse como suelo urbano, también se debe considerarse las secciones 2a y 3a del POU 2013 vigente hasta el 2023 aprobado mediante ordenanza OM—2013

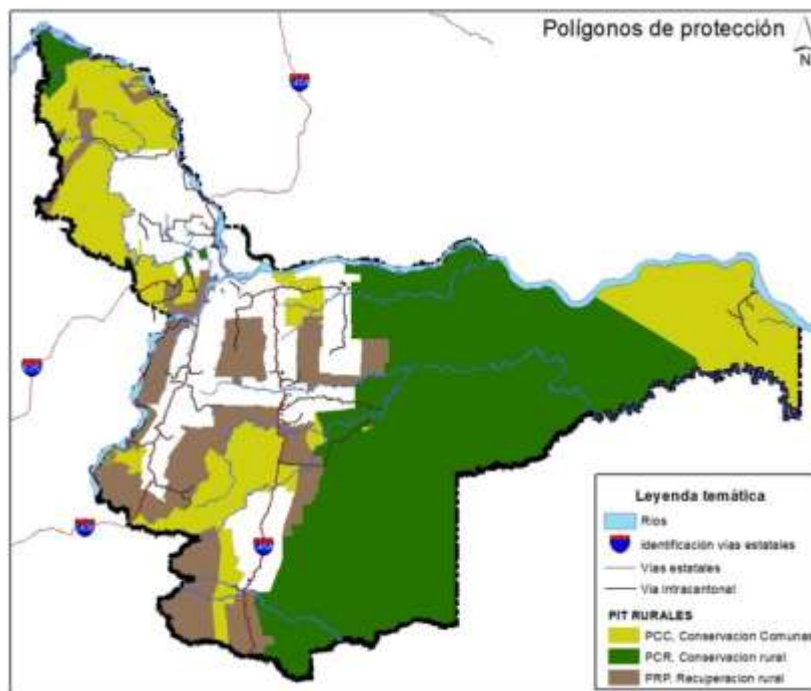
Artículo 64. Polígonos de intervención territorial en el suelo rural.-

Partiendo del Modelo Territorial Cantonal del PDOT cantonal aprobado mediante la ordenanza OM-016-2019, la LOOTUGS referente a la clasificación, subclasificación del suelo del Cantón Francisco de Orellana y representado gráficamente, permite conceptualizar y delimitar los polígonos de intervención territorial (PIT) en el área rural y se determina que aproximadamente el 18,23% del suelo productivo y el 80,81% del suelo es de protección, que se subclasifica en tierras comunales y territorios ancestrales con aproximadamente 22,56%; el bosque protector Payamino, el SNAP (Sumaco y Yasuní), la franja de vida ecológica y el corredor ecológica con 43,93%. El 14,32% se considera de protección de tierras forestales por la presencia de los bosques nativos, cuya superficie deberá cumplir restricciones a cumplir de forma obligatoria.

Suelo Rural de Protección: Es el suelo rural que, por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por

presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección. No es un suelo apto para recibir actividades de ningún tipo, que modifiquen su condición de suelo de protección, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento. Para la declaratoria de suelo rural de protección se observará la legislación nacional que sea aplicable.

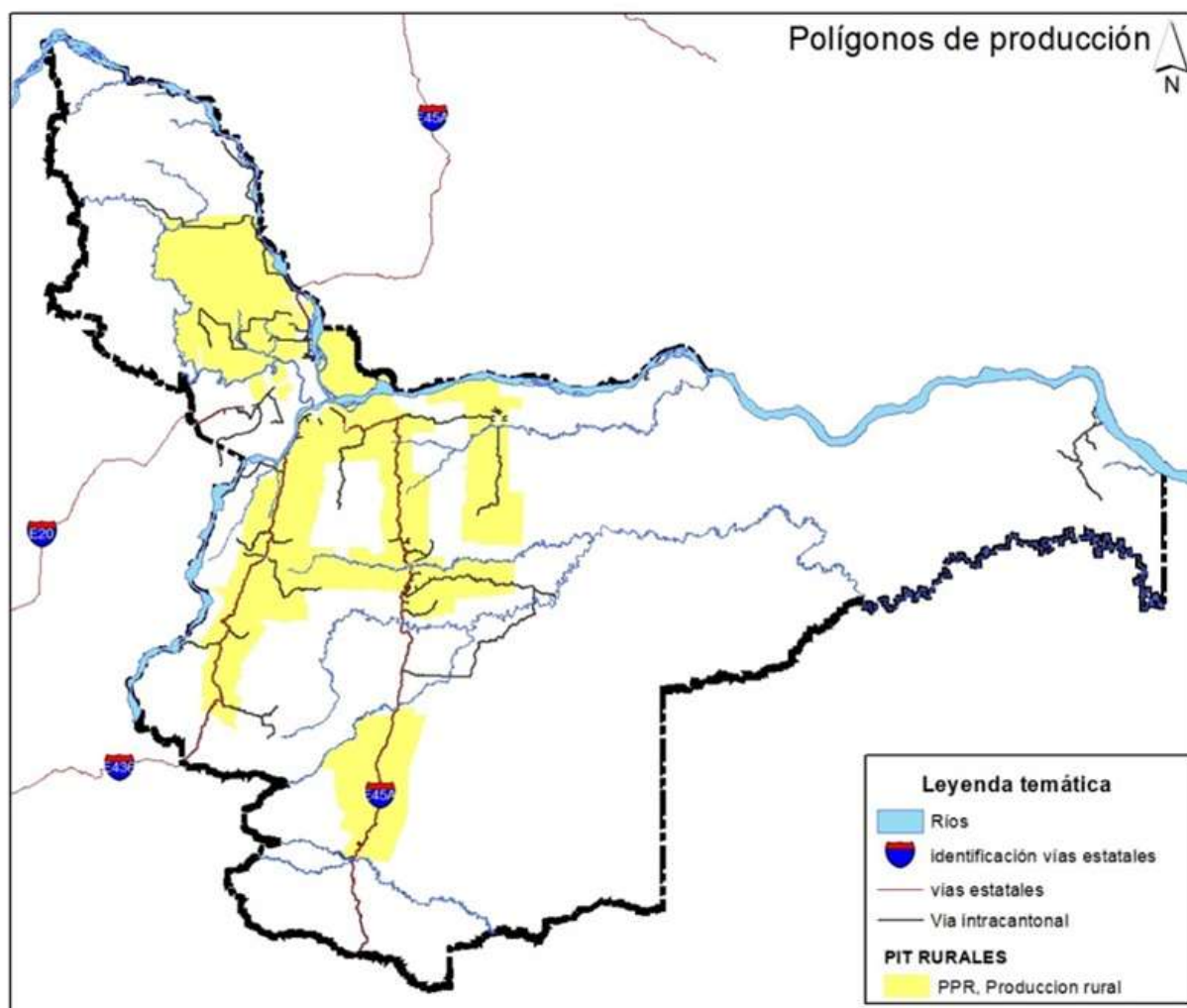
Imagen 59: Polígonos de protección



Elaboración: Equipo técnico, 2025

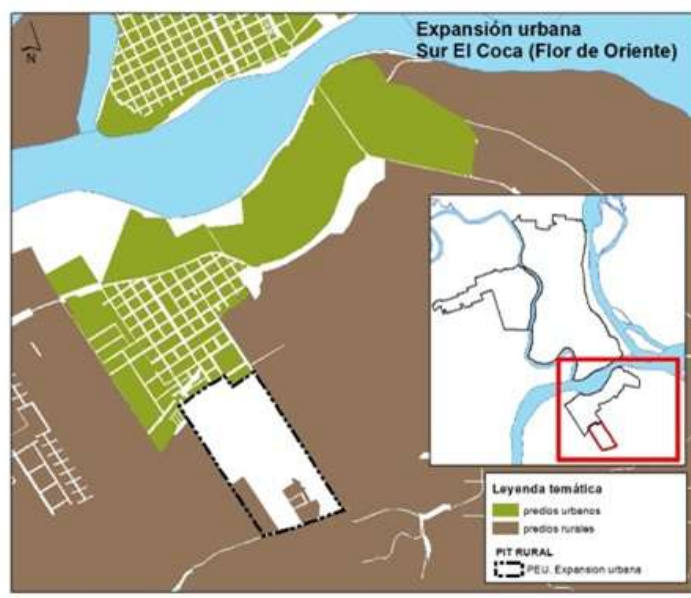
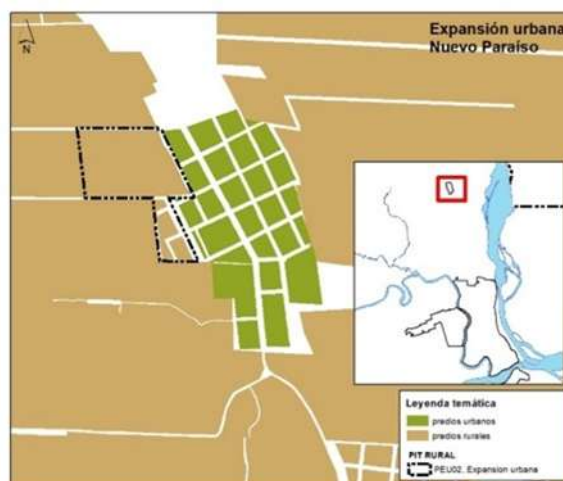
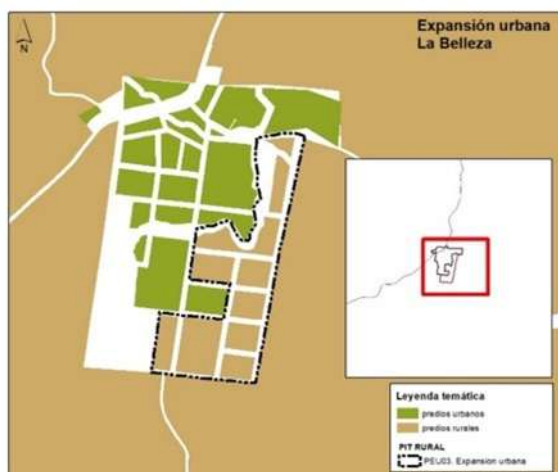
Suelo rural de producción: Es el suelo rural destinado a actividades agro productivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. Consecuentemente, se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.

Imagen 60: Polígonos de producción



Elaboración: Equipo técnico, 2025

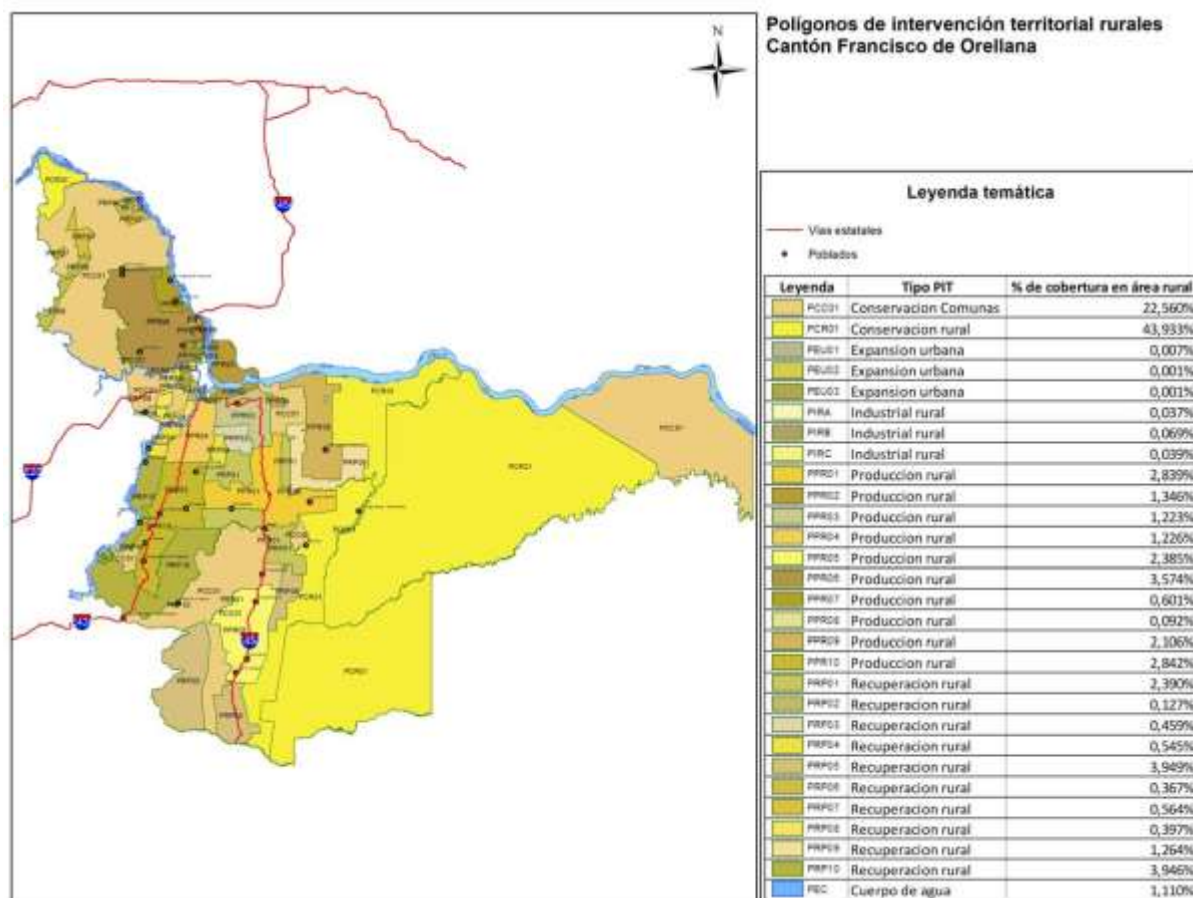
Suelo rural de expansión Urbana: El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria. La determinación del suelo rural de expansión urbana se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón o distrito metropolitano.



Actualmente las cabeceras cantonales y parroquiales del cantón Francisco de Orellana, en el área colindante al sector rural, se encuentran afectadas por procesos de expansión urbana, que se manifiesta en el crecimiento informal y no planificado de la periferia y en la implementación de proyectos industriales en sus límites.

En total apego a la LOOTUGS que dispone: “La determinación del suelo rural de expansión urbana se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón o distrito metropolitano, y 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 o ambiental nacional competente.”

Imagen 61: polígonos de intervención territorial rurales



Elaboración: Equipo técnico, 2025

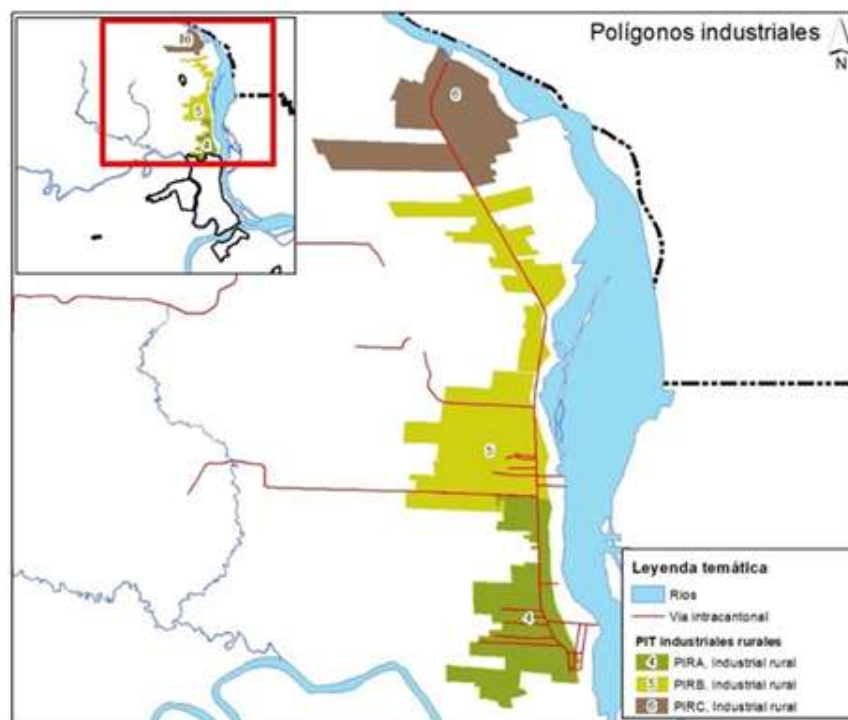
Artículo 65. Polígonos de intervención territorial en el suelo rural de expansión urbana.- La determinación de los polígonos de intervención territorial en el suelo rural de expansión urbana deriva de un análisis metodológico para establecer su delimitación, según se especificó en el componente estructurante. Para esta definición se evaluaron las siguientes variables: El nivel de consolidación territorial, considerando el coeficiente de ocupación y la disponibilidad de terrenos, los atributos de las propiedades prediales, sus dimensiones y designaciones, la infraestructura de servicios básicos, la conectividad a sistemas de transporte, y los factores sociales, económicos y culturales vinculados a las actividades poblacionales y utilización del suelo.

Mediante el análisis de estos factores se identifican zonas de homogeneidad para cada fase de incorporación del suelo rural de expansión urbana a la estructura urbana, estableciendo los polígonos de intervención correspondientes. Sus límites se definen conforme a las vías existentes, con la proyección de optimizar y fortalecer una red vial continua, expandiendo

dichas vías para responder a los parámetros de densidad poblacional proyectados.



Imagen 62: Polígono industrial rural



Elaboración: Equipo técnico, 2025

Usos de suelo Rural

N°	USO GENERAL	CÓDIGO
1	RESIDENCIAL	R
2	COMERCIAL	C
3	SERVICIOS	S
4	MÚLTIPLE	M
5	TURÍSTICO	T
6	INDUSTRIAL	I
7	EQUIPAMIENTOS	E
8	PATRIMONIO CULTURAL	PC
9	AGROPECUARIO	AG
10	FORESTAL	F
11	RENOVACIÓN	RE
12	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	PE

Elaboración: Equipo técnico, 2025

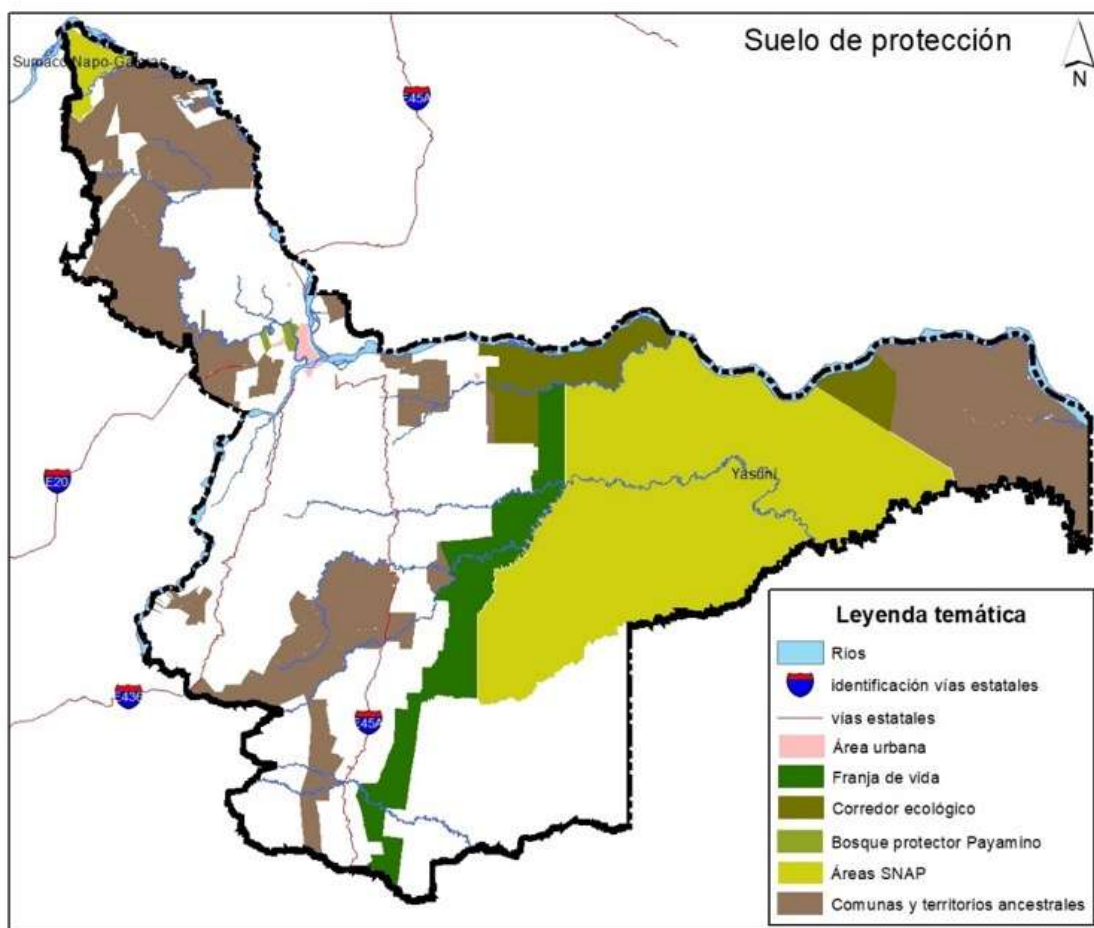
Polígono Agropecuario (AG): Corresponde a las áreas destinadas principalmente a actividades agrícolas y ganaderas. Permite el desarrollo de cultivos, crianza de animales y otras actividades productivas relacionadas con el sector primario, conforme a la planificación territorial. Admite usos

complementarios que apoyen la producción agropecuaria y servicios básicos necesarios para el funcionamiento de estas actividades, siempre que no generen impactos negativos en el entorno rural.

Polígono Forestal (F): Sector destinado prioritariamente a la conservación, manejo sostenible y aprovechamiento de recursos forestales. Comprende áreas con cobertura boscosa natural o plantaciones forestales orientadas a la producción maderera, protección de cuencas hidrográficas, conservación de la biodiversidad u otros servicios ambientales. Compatible con usos complementarios que no comprometan la integridad del recurso forestal y que contribuyan a su preservación y gestión sostenible.

Clasificación de usos y tratamientos de suelo rural

Imagen 63: Suelos de Protección



Elaboración: Equipo técnico, 2025

Usos asignados para la zona Urbana y Rural

Tabla 28: De actividades

Uso Especifico	Código de uso de suelo	Actividades	Observaciones
RESIDENCIA (R)			
Residencial Agrícola (baja densidad)	RA	Unifamiliar, bifamiliar. Residencial rural compartida con usos agrícolas, ganaderos y de pesca, de producción para autoconsumo y con sumo local.	En función del polígono de intervención (PIT)
Residencial urbana (baja densidad)	R1	Unifamiliar, bifamiliar, conjuntos habitacionales. Zonas de uso residencial en las que se permite la presencia limitada de servicios y comercios a nivel barrial de menor escala. Equipamientos y servicios a nivel barrial y sectorial. Vivienda compartida con usos agrícolas como viveros, cultivo de plantas forrajeras, flores, frutas, árboles que se preparan bebidas, hortalizas, tubérculos, cereales y legumbres.	En función del polígono de intervención (PU)
Residencial urbana (mediana densidad)	R2	Unifamiliar, bifamiliar, conjuntos habitacionales. Zonas de uso residencial en las que se permite la presencia de servicios y comercios a nivel barrial, sectorial y zonal. Equipamientos y servicios a nivel barrial, sectorial y zonal. Industrias de bajo impacto. Vivienda compartida con usos agrícolas como viveros, cultivo de plantas forrajeras, flores, frutas, árboles que se preparan bebidas, hortalizas, tubérculos, cereales y legumbres.	En función del polígono de intervención (PU)
Residencial Ecológica (baja densidad)	RE	Unifamiliar, bifamiliar. Vivienda compartida con usos agrícolas como viveros, cultivo de plantas forrajeras, flores, frutas, árboles que se preparan bebidas, hortalizas, tubérculos, cereales y legumbres	En función del polígono de intervención (PU)
COMERCIO ©			
Comercio al por menor afines a la vivienda y consumo persona	C1	Comercios al por menor de venta directa al consumidor: De bebidas elaboradas como cafés, jugos de fruta, etc., De carnes, pescados y mariscos. Venta de comida preparada o para llevar. Comercio de productos textiles, prendas de vestir y calzado. De libros, y artículos de papelería. De productos farmacéuticos, medicinales, ortopédicos, cosméticos y de uso personal. De artículos de ferretería, pinturas y productos de vidrio. De joyerías, relojerías, artesanías y de arte. De tecnología, computadores y	Comercio de proximidad. Deberá cumplir las respectivas normas de arquitectura y urbanismo

Uso Especifico	Código de uso de suelo	Actividades	Observaciones
		suministros, equipo de telecomunicación y suministros, equipos informáticos. De equipo de sonido y vídeo, vídeo vigilancia. De grabaciones de música y de vídeo. De tapices, alfombras y cubrimientos para paredes, techos. De muebles, artículos y equipos de uso doméstico. De equipos de deporte, juegos y juguetes. De equipo fotográfico, óptico y de precisión. De flores, plantas, semillas, productos naturales, mascotas, alimento y artículos para mascotas. De artículos musicales e instrumentos. De productos químicos y agropecuarios. De féretros sin servicios exequiales. Con predominio de venta de víveres o artículos de primera necesidad. (venta restringida de bebidas alcohólicas) De alimentos especializados de comercio cotidiano; panadería, pastelería, fruterías, heladerías.	
Comercio al por mayor, para consumo humano, animal, insumos ventas al por mayor	C2	Comercio al por mayor de productos en general a cambio de una comisión o por contrato: De frutas, hortalizas y especias. De productos lácteos, huevos, grasas y aceites comestibles. De carne, productos cárnicos y de la pesca. De otros productos alimenticios. De prendas de vestir, accesorios, calzado, textiles. De aparatos electrodomésticos, muebles, colchones, alfombras y aparatos de iluminación para el hogar. De productos de farmacéuticos, De computadoras, equipo y programas informáticos. De equipo, partes y piezas electrónicos y de telecomunicaciones. De materias primas agropecuarias. De maquinaria, equipo y materiales agropecuarios, de oficina, industria textil, u otras industrias. De artículos de ferreterías, fontanería (plomaría o gasfitería) y calefacción. De productos de reciclaje, desechos y desperdicios. Comercio al por mayor no especializado.	En caso de ser una infraestructura de gran afluencia debe contar con el respectivo estudio de impacto a la movilidad y los informes necesarios para su correcto funcionamiento según las entidades competentes que lo regulen.
Comercio de alimentos y bebidas (se excluye venta de licor de manera predominante)	C3	Venta de comida incluida la comida para llevar en restaurantes, cevicherías, picanterías, cafeterías, etc.; (a partir de 5 mesas). Restaurantes de comida rápida, y establecimientos que ofrecen comida para llevar: heladerías, fuentes de soda, reparto de pizza, etcétera. Venta	Deberá cumplir las respectivas normas de arquitectura y urbanismo. Comercios a partir de 5 mesas deberá considerar la normativa INEN de

Uso Especifico	Código de uso de suelo	Actividades	Observaciones
		de comida basada en acuerdos contractuales con el cliente para un evento (banquetes, bodas, fiestas y otras celebraciones, buffet) en la localización especificada por el cliente (abastecedores de eventos). Venta de comida asociado a actividades de contratistas de servicio de comidas (servicio de catering).	Accesibilidad universal y diseño para todos.
Comercio de bebidas alcohólicas	C4	Comercio de bebidas alcohólicas como suministro para bares, coctelerías, discotecas, cervecerías, karaokes.	En caso de ser una infraestructura de gran afluencia debe contar con el respectivo estudio de impacto a la movilidad y los informes necesarios para su correcto funcionamiento según las entidades competentes que lo regulen. (MINTUR, impactos en la movilidad, áreas necesarias para su funcionamiento)
Comercio de vehículos automotores livianos y motocicletas, suministros.	C5	Comercio de vehículos automotores. Comercio de partes, piezas, suministros y accesorios para vehículos automotores. Comercio de llantas y servicios, a menor y mayor escala distribuidora	Deberá cumplir las respectivas normas de arquitectura y urbanismo.
Comercio y reparación de vehículos y maquinaria pesada	C6	Comercio de vehículos y maquinaria pesada. Comercio de partes, piezas y accesorios para vehículos y maquinaria pesada	Deberá cumplir las respectivas normas de arquitectura y urbanismo. No deberán generar ningún tipo de impacto y produzcan conflicto con otros usos
Comercio de materiales de construcción	C7	Comercialización de materiales de construcción a mediana y gran escala	Por sus condiciones de funcionamiento, requerirán una certificación de las entidades competentes, de conformidad con los impactos generados y la compatibilidad de usos, según las disposiciones generales de los polígonos de intervención urbanos (PU), podrían considerarse prohibidos. Informe de la Dirección de Gestión

Uso Especifico	Código de uso de suelo	Actividades	Observaciones
			ambiental y Dirección de gestión Riesgos. Autoriza y controla la explotación de materiales, áridos y pétreos del cantón Francisco de Orellana
Comercio de combustibles para automotores. Comercio de materiales peligrosos	C8	Comercio de combustibles para vehículos automotores en comercios especializados, gasolineras. Estación de Servicio Comercio de gas (GLP) en desde 501 hasta 1000 cilindros 15 kg y de comercio a domicilio en camión repartidor. Depósito de distribución al detal (venta) de gas (GLP) desde 501 hasta 1000 cilindros 15 kg. Centros de acopio de gas (GLP) desde 501 hasta 1000 cilindros 15 kg. Distribuidoras de gas (GLP) desde 501 hasta 1000 cilindros 15 kg. Venta al por menor de gas licuado de petróleo hasta un almacenamiento de 100 cilindros. Comercio al por mayor de combustibles sólidos, líquidos y gaseosos y productos conexos. Comercio al por mayor de productos químicos.	Por sus condiciones de funcionamiento, requerirán una certificación o licencia de las entidades competentes, además de un certificado emitido por la Dirección de Gestión ambiental y Riegos, de conformidad con los impactos generados y la compatibilidad de usos, según las disposiciones generales de los polígonos de intervención urbanos (PU), Las regulaciones de hidrocarburos y la ordenanza, estaciones de servicio y gasolineras.
SERVICIOS (S)			
Servicios al por menor afines a la vivienda y de servicios personales	S1	Servicios de peluquería, salones de belleza, tratamientos de belleza, y otros estéticos. Servicios relacionados a la salud, laboratorios clínicos, rayos x, ecografías, visual etc., consultorios médicos, odontológicos. Servicios personales, punto de pago servicios básicos de vivienda y personales. Atención médica para mascotas. Reparación de equipo de comunicaciones computadora y celulares, reparación de aparatos electrónicos, reparación de aparatos de uso doméstico, jardinería. Reparación de indumentaria, calzado, artículos de uso personal o a fin a la vivienda. Reparación de muebles y accesorios domésticos, que no requiera aislamiento acústico, ni la colocación de barnices y pinturas. Lavado, reparación y limpieza, incluida la limpieza en seco, de productos textiles y de piel. Fotocopiadoras e impresiones a fines a la vivienda y personal.	Servicios comerciales de proximidad. Deberá cumplir las respectivas normas de arquitectura y urbanismo.

Uso Especifico	Código de uso de suelo	Actividades	Observaciones
		Oficinas de consultoría y servicios personales profesionales, oficinas jurídicas, arquitectura, asesoría, publicidad, ambiental, etc. Oficinas de agencias de viajes, programas turísticos Actividades de seguridad privada, de servicios de sistemas de seguridad. Servicios exequiales punto de atención y asesoría.	
Servicios administrativos y de apoyo.	S2	Alquiler de vehículos automotores. Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades de apoyo a las empresas. Alquiler de otros tipos de maquinaria, equipo y bienes tangibles. Actividades de agencias de empleo y otras actividades de dotación de recursos humanos. Actividades de agencias de viajes, operadores turísticos y otros servicios. Actividades de seguridad privada, servicios de sistemas de seguridad. Actividades de investigación. Actividades combinadas de apoyo a instalaciones. Actividades de limpieza de edificios e instalaciones industriales. Actividades de paisajismo y servicios de mantenimiento. Fotocopiado, preparación de documentos y otras actividades especializadas de apoyo de oficina. Organización de convenciones y exposiciones comerciales. Actividades de envasado y empaquetado. Otras actividades de servicios de apoyo a empresas. Actividades administrativas y oficinas de encomiendas, postales y de mensajería. Actividades de mensajería.	En caso de ser una infraestructura de gran afluencia debe contar con el respectivo estudio de impacto a la movilidad y los informes necesarios para su correcto funcionamiento según las entidades competentes que lo regulen.
Servicios profesionales, científicas y técnicas.	S3	Actividades jurídicas, contabilidad, teneduría de libros y auditorías; consultoría fiscal. Actividades de oficinas principales y sucursales. Actividades de consultoría de gestión, de arquitectura e ingeniería y actividades conexas de consultoría técnica. Ensayos y análisis técnicos. Investigaciones y desarrollo experimental en el campo de las ciencias naturales y la ingeniería. Investigaciones y desarrollo experimental en el campo de las ciencias sociales y las humanidades. Publicidad. Estudios de mercado y encuestas de opinión pública. Actividades especializadas de diseño,	En caso de ser una infraestructura de gran afluencia debe contar con el respectivo estudio de impacto a la movilidad y los informes necesarios para su correcto funcionamiento según las entidades competentes que lo regulen.

Uso Especifico	Código de uso de suelo	Actividades	Observaciones
		de fotografía. Otras actividades profesionales, científicas y técnicas. Actividades veterinarias. Actividades vinculadas a la gestión inmobiliaria realizada con bienes propios o arrendados, a cambio de una retribución o por contrato. Enseñanza de formación técnica y profesional. Enseñanza superior tecnológica o técnica. Enseñanza deportiva y recreativa. Enseñanza cultural. Actividades de apoyo a la enseñanza. Actividades de asociaciones empresariales y de empleadores	
Servicios de actividades de administración pública en general, financieras, atención de la salud humana y de asistencia social	S4	Actividades de la administración pública en general. Regulación de las actividades de organismos que prestan servicios sanitarios, educativos, culturales y otros servicios sociales, Regulación y facilitación de la actividad económica. Relaciones exteriores. Actividades de defensa, mantenimiento del orden público y seguridad. Actividades de servicios financieros. Intermediación monetaria. Fondos y sociedades de inversión y entidades financieras similares. Seguros. Fondos de pensión. Actividades auxiliares de seguros y fondos de pensiones. Actividades de gestión de fondos. Casas de empeño. Actividades de atención de la salud humana. Médicos y odontólogos. Actividades de atención de enfermería en instituciones. Actividades de atención en instituciones para personas con retraso mental, enfermos mentales y toxicómanos. Actividades de atención en instituciones para personas de edad y personas con discapacidad. Actividades de asistencia social sin alojamiento para personas de edad y personas con discapacidad. Otras actividades de asistencia social sin alojamiento. Laboratorios clínicos y de análisis médicos	En caso de ser una infraestructura de gran afluencia debe contar con el respectivo estudio de impacto a la movilidad y los informes necesarios para su correcto funcionamiento según las entidades competentes que lo regulen. Los servicios comerciales deberán considerar la normativa INEN de Accesibilidad universal y diseño para todos.
Servicios de información y comunicación	S5	Actividades de publicación. Actividades de producción de películas cinematográficas, videos y programas de televisión, grabación de sonido y edición de música. Actividades de programación y transmisión. Telecomunicaciones. Programación informática, consultoría de informática	Deberá cumplir las respectivas normas de arquitectura y urbanismo.

Uso Especifico	Código de uso de suelo	Actividades	Observaciones
		y actividades conexas. Actividades de servicios de información. Otras actividades de información y comunicación.	
Servicios de reparación, lavado y limpieza	S6	Reparación de computadoras. Reparación de equipo de comunicaciones. Reparación de aparatos electrónicos de consumo. Reparación de aparatos de uso y equipo domésticos y de jardinería. Reparación de calzado. Reparación de muebles y accesorios domésticos. Reparación de otros bienes personales y enseres domésticos. Lavado y limpieza, incluida la limpieza en seco, de productos textiles y de piel. Actividades de peluquería. Otras actividades de servicios personales	Deberá cumplir las respectivas normas de arquitectura y urbanismo.
Servicios para vehículos automotores livianos y motocicletas	S7	MECÁNICAS Y LAVADORAS: Lavado y limpieza de vehículos y motocicletas. Mantenimiento y reparación de vehículos automotores. Actividades de mantenimiento y reparación de motocicletas. Mantenimiento y reparación de vehículos automotores: reparación mecánica, eléctrica, sistemas de inyección eléctricos, carrocerías, partes de vehículos automotores: parabrisas, ventanas, asientos y tapicerías. Tratamientos anti óxido, pinturas a pistola o brocha a los vehículos y automotores y carga de baterías. Vulcanizadoras, mantenimiento y reparación, instalación, cambio de neumáticos (llantas) y tubos, incluye bodegaje. Servicios de lavado, engrasado, pulverizado, encerado, cambios de aceite, etcétera	En caso de ser una infraestructura de gran afluencia debe contar con el respectivo estudio de impacto a la movilidad, otros especificados en las normas de arquitectura y urbanismo, además el registro ambiental regula rizado ante el SUIA del MAAE, y lo establecido por el GADM-FO (ordenanza para el manejo, disposición y tratamiento adecuado de aceites, lubricantes usados y/o solventes hidro carburados). Para descargas lo establecido por la Dirección de agua potable y los que se indicaran para su funcionamiento según entidades competentes que lo regulan. Con énfasis en sectores cercanos a recursos hídricos serán prohibidos.
Servicios para vehículos y maquinaria pesada	S8	Mantenimiento y reparación de vehículos y maquinaria pesada. Mantenimiento y reparación de vehículos y maquinaria pesada: reparación mecánica, eléctrica,	En caso de ser una infraestructura de gran afluencia debe contar con el respectivo estudio de impacto a la

Uso Especifico	Código de uso de suelo	Actividades	Observaciones
		sistemas de inyección eléctricos, carrocerías, partes de vehículos automotores: parabrisas, ventanas, asientos y tapicerías. Incluye el tratamiento antióxido, pinturas a pistola o brocha a los vehículos maquinaria pesada y carga de baterías. Vulcanizadoras, mantenimiento y reparación, instalación, cambio de neumáticos (llantas) y tubos, incluye bodegaje. Servicios de lavado, engrasado, pulverizado, encerado, cambios de aceite, etcétera.	movilidad, otros especificados en las normas de arquitectura y urbanismo, además el registro ambiental regularizado ante el SUIA del MAAE, y lo establecido por el GAD-FO (ordenanza para el manejo, disipación y tratamiento adecuado de aceites, lubricantes usados y/o solventes hidro carburados). Para descargas lo establecido por la Dirección de agua potable y los que se indicaran para su funcionamiento según entidades competentes que lo regulan. Con énfasis en sectores cercanos a recursos hídricos serán prohibidos.
Servicios de actividades temporales	S9	Espectáculos teatrales, recreativos, Espectáculos deportivos Ferias y espectáculos de carácter recreativo con venta de productos. Ferias temporales con venta de productos y exhibición al por menor. Preparación, venta y suministros de comidas para su consumo inmediato de manera ambulante, mediante un vehículo motorizado, en carros móviles, carritos ambulantes de comida incluye la preparación de comida en puestos de venta temporales. Y otras actividades temporales	Actividades que se regularán en la Dirección de Ordenamiento Territorial, comisaría municipal, Dirección de gestión de Riesgos y Ambiente.
Servicio de almacenaje y bodegaje	S10	Bodega de productos perecibles. Bodegas comerciales de productos no perecibles Bodega de almacenamiento sin tratamiento de: envases vacíos y limpios de químicos tóxicos, plásticos de invernadero, llantas usadas, equipos electrónicos sin ensamblaje, aceites vegetales usados de procesos de frituras. Bodega de productos (elaborados, empaquetados y envasados que no impliquen alto riesgo). Embalaje de productos	En caso de ser una infraestructura de gran afluencia debe contar con el respectivo estudio de impacto a la movilidad y los informes necesarios para su correcto funcionamiento según las entidades competentes que lo regulen. Deberá cumplir las respectivas normas de arquitectura y urbanismo.

Uso Especifico	Código de uso de suelo	Actividades	Observaciones
Servicio de actividades especializadas	S11	Servicios funerarios y actividades conexas. Otras actividades de servicios exequiales, cremación y salas de velación.	En caso de ser una infraestructura de gran afluencia debe contar con el respectivo estudio de impacto a la movilidad y los informes necesarios para su correcto funcionamiento según las entidades competentes que lo regulen. Deberá cumplir las respectivas normas de arquitectura y urbanismo.
Servicios de deportes y recreación activa	S12	Explotación de instalaciones para actividades deportivas bajo techo o al aire libre (abiertas, cerradas o techadas, con asientos para espectadores): canchas, campos y estadios de fútbol, estadios de atletismo, piscinas, circuitos de carreras de automóviles, hipódromos, pabellones de boxeo y gimnasios. Organización y gestión de competencias deportivas al aire libre o bajo techo con participación de deportistas profesionales o aficionados. Actividades de clubes deportivos, ligas deportivas y de órganos reguladores. Actividades relacionadas con carreras automovilísticas. Actividades de parques de atracción y temáticos, incluida la explotación de diversas atracciones mecánicas y acuáticas. Actividades de parques recreativos, incluido el alquiler de casetas, casilleros, sillas, hamacas; la gestión de instalaciones de transporte recreativo; alquiler de equipo de esparcimiento y recreo como parte integral de los servicios de esparcimiento, lanchas, etcétera. Actividades de explotación de ferias y exposiciones de carácter recreativo	En caso de ser una infraestructura de gran afluencia debe contar con el respectivo estudio de impacto a la movilidad y los informes necesarios para su correcto funcionamiento según las entidades competentes que lo regulen. Deberá cumplir las respectivas normas de arquitectura y urbanismo.
Servicios de recreación pasiva	S13	Actividades de los guías de montaña. Gestión de reservas y actividades de apoyo para la caza y pesca deportiva o recreativa. Actividades contemplativas dirigidas al disfrute escénico y la salud física y mental, que solo requieren equipamientos en proporciones mínimas al escenario natural, de mínimo impacto ambiental y	Deberá estar regulado por el ente competente en coordinación con la Dirección de Gestión Ambiental, Dirección de gestión en Riesgo y MAAE.

Uso Especifico	Código de uso de suelo	Actividades	Observaciones
		paisajístico, tales como senderos, miradores, observatorios de aves y mobiliario propio de actividades contemplativas.	
Servicios de artes y entretenimiento	S14	Actividades creativas, artísticas y de entretenimiento. Actividades de bibliotecas y archivos. Actividades de museos y gestión de lugares y edificios históricos. juegos de salón, Galerías de arte. Sala de juegos electrónicos y mecánicos sin apuestas o premios. Contratación de actores y actrices para obras cinematográficas de televisión o de teatro a cambio de una retribución o por contrato. Agencias de contratación de espectáculos teatrales o de otros tipos de espectáculos recreativos a cambio de una retribución o por contrato. Servicios de grabación de sonidos en discos gramofónicos o en cintas magnetofónicas a cambio de una retribución o por contrato. Actividades de explotación de pistas de baile etc.	En caso de ser una infraestructura de gran afluencia debe contar con el respectivo estudio de impacto a la movilidad y los informes necesarios para su correcto funcionamiento según las entidades competentes que lo regulen. Deberá cumplir las respectivas normas de arquitectura y urbanismo.
Servicios religiosos	S15	Capillas, Centros de culto. Iglesias, templos. Catedral, centro de culto religioso, Conventos y monasterios.	En caso de ser una infraestructura de gran afluencia debe contar con el respectivo estudio de impacto a la movilidad y los informes necesarios para su correcto funcionamiento según las entidades competentes que lo regulen. Deberá cumplir las respectivas normas de arquitectura y urbanismo.
Servicios de alojamiento	S16	Servicios de alojamiento prestados por hoteles, hoteles de suites, apartamentos en hoteles, complejos turísticos, hosterías, hostales. Actividades de campamentos. Servicio de residencias de estudiantes, dormitorios escolares, albergues para trabajadores, casas de huéspedes e internados. Otras actividades de alojamiento para visitantes.	Deberá cumplir las respectivas normas de arquitectura y urbanismo. Regulaciones dispuestas por el MINTUR (turísticos y no turísticos)
Centros de tolerancia	S17	Night club, Cabarets, Prostíbulos, Espectáculos en vivo (striptease).	Deberá cumplir las respectivas normas de arquitectura y urbanismo. Regulaciones dispuestas por la

Uso Especifico	Código de uso de suelo	Actividades	Observaciones
			Dirección de Ordenamiento Territorial, Dirección de Gestión Ambiental, Dirección de Gestión en Riesgos y comisaría municipal
Diversión público adulto	S18	Bares, tabernas, coctelerías, discotecas (con suministro predominante de bebidas alcohólicas) cervecerías, karaokes y pubs	En caso de ser una infraestructura de gran afluencia debe contar con el respectivo estudio de impacto a la movilidad y los informes necesarios para su correcto funcionamiento según las entidades competentes que lo regulen. Deberá cumplir las respectivas normas de arquitectura y urbanismo.
MULTIPLE (M)			
MULTIPLE	M	Usos diversos residenciales, equipamientos, comercios y servicios de carácter barrial, sectorial, zonal de ciudad e industrial de bajo impacto. Vivienda compartida con usos agrícolas como viveros, cultivo de plantas forrajeras, flores, frutas, árboles que se preparan bebidas, hortalizas, tubérculos, cereales y legumbres	En caso de ser una infraestructura de gran afluencia debe contar con el respectivo estudio de impacto a la movilidad y los informes necesarios para su correcto funcionamiento según las entidades competentes que lo regulen. Deberá cumplir las respectivas normas de arquitectura y urbanismo.
TURÍSTICO(T)			
TURÍSTICO-COMERCIAL	T	Usos comerciales diversos de nivel barrial y sectorial. Actividades de servicio turístico, servicios financieros, servicios transporte y comunicaciones, servicios de alimentación, servicios profesionales, servicios de seguridad, servicios hoteleros. Equipamientos recreativos y de nivel barrial o sectorial.	Deberá cumplir las respectivas normas de arquitectura y urbanismo. Regulaciones dispuestas por el MINTUR (turísticos y no turísticos)
INDUSTRIAL (I)			

Uso Especifico	Código de uso de suelo	Actividades	Observaciones
INDUSTRIAL DE BAJO IMPACTO	I1	MANUFACTURAS: confites, mermeladas, salsas, pasteles y similares, molinos artesanales, taller de costura o ropa en general, bordados, cerámica en pequeña escala, calzado y artículos de cuero en pequeña escala, ebanistería, talleres de orfebrería y joyería, encuadernación de libros, adhesivos(excepto la manufactura de los componentes básicos), alfombras y tapetes, productos de cera, artículos deportivos (pelotas, guantes, raquetas), instrumentos de precisión (ópticos, relojes), instrumentos musicales; ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES: cerrajería, ensamblaje de productos (gabinetes, puertas, mallas), imprentas artesanales, productos de madera (muebles, puertas, cajas, lápices o similares), confección de maletas, maletines y similares, panificadoras artesanales, fabricación de papel y cartón (sobre, hojas, bolsas, cajas, etc.), paraguas, perfumes, persianas, toldos, empacadoras de jabón o detergente, armado de máquinas de escribir, calculadoras, bicicletas y repuestos.	Deberá cumplir las respectivas normas de arquitectura y urbanismo. Certificación ambiental de cumplimiento de las regulaciones.
INDUSTRIAL DE MEDIANO IMPACTO	I2	Procesamiento industrial de alimentos, alimentos para animales, armado de motocicletas, fabricación de bicicletas, coches (niño o similares), pirotecnia artesanal, fábrica de medias, cosméticos, equipos y artefactos eléctricos (lámparas, ventiladores, planchas, radios, televisores, refrigeradoras, lavadoras, secadoras y otros), productos farmacéuticos, herramientas, herrajes y accesorios, clavos, navajas, utensilios de cocina, hielo seco o natural, productos de caucho (globos, guantes, suelas), juguetes, laboratorios de investigación, experimentación o de pruebas, campamentos, artículos de cuero (incluyendo tenerías proceso seco, zapatos, cinturones), productos de plástico (vajillas, botones), telas y otros productos textiles (tinturados), yute, cáñamo (únicamente productos), acabados metálicos (excepto manufacturas de componentes básicos), aire acondicionado, fabricación de equipos, cerámica	Deberá cumplir las respectivas normas de arquitectura y urbanismo. Licencia ambiental de cumplimiento de las regulaciones.

Uso Especifico	Código de uso de suelo	Actividades	Observaciones
		(vajillas, losetas de recubrimiento), productos de grafito.	
INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO	13	Fabricación o procesamiento de productos estructurales (varilla, vigas), metalmecánicas, asbestos, asfalto, procesamiento de pétreos, fósforos, embotellamiento de bebidas, colchones, material eléctrico (conductores, interruptores, focos, baterías), fertilizantes, fundición, aleación o reducción de metales, caucho natural y sintético (llantas y tubos), jabones y detergentes (fabricación), procesamiento de madera (triples, pulpas o aglomerados), maquinaria pesada eléctrica, agrícola y para construcción, metal fundido o productos de tipo pesado, metal o productos de metal, fabricación de partes de automóviles y camiones, pinturas, barnices, plásticos (procesamiento de productos), tabaco, curtiembre (proceso húmedo), tintas, vidrio, bodegas de granos y silos, aserraderos, bodegas madera, plantas frigoríficas, bodegas y botaderos de chatarra, plantas de faenamiento de animales, bloqueras y tabiques, porcelanizados (muebles de baño, cocina), yeso e imprentas industriales. Operación de Fábricas para pasteurización y/o procesamiento de leche para la obtención de quesos, mantequilla y sus derivados (Capacidad 25000 - mayor).	Deberá cumplir las respectivas normas de arquitectura y urbanismo. Licencia ambiental de cumplimiento de las regulaciones. Certificación de Dirección de Riesgos
INDUSTRIAL DE ALTO RIESGO	14	Incineración de residuos, extracción de hidrocarburos, productos de petróleo refinado, químicos (acetileno, anilinas, amoníaco, carburos, sosa cáustica, celulosa, cloro, carbón negro, cerosota, agentes exterminadores, insecticidas, desinfectantes o componentes químicos relacionados, hidrógeno, oxígeno, alcohol industrial, resinas sintéticas y plásticos, fibras sintéticas, ácidos clorhídrico, sulfúrico y derivados), radioactivos (manejo y almacenamiento de desechos radioactivos), solventes(extracción), explosivos, entre otros de alto impacto.	Deberá cumplir las respectivas normas de arquitectura y urbanismo. Licencia ambiental de cumplimiento de las regulaciones. Certificación de Dirección de Riesgos.

Uso Especifico	Código de uso de suelo	Actividades	Observaciones
INDUSTRIAL DE PRODUCCIÓN	IP	Centros de acopio, plantas de procesamiento, industrias amigables con el medio	Estas industrias no serán de mediano y alto impacto, son para la producción sostenible.
EQUIPAMIENTOS			
EDUCACIÓN	EE	ZONAL: Universidades, escuelas politécnicas, centros de posgrados, unidades educativas, educación especial, centro de capacitación laboral, institutos técnicos, centros artesanales, ocupacionales, escuelas taller, centros de investigación y experimentación, sedes universitarias, sedes sociales. Centros de interpretación de la naturaleza, museo ecológico, jardín botánico, miradores, observatorios, centros de capacidad especializada. SECTORIAL: Establecimientos educativos (inicial - básico - bachillerato), unidad del milenio, estudios a distancia, centros bilingües de lengua nativa, centros bilingües de lengua extranjera. BARRIAL: Centros de desarrollo infantil.	
CULTURA	EC	ZONAL: Centro de convención, casa de la música, casa de la cultura, cines, archivo histórico, bibliotecas, museos de arte, galerías de arte, auditorios, museos especializados, teatros, complejo cultural con salas de exhibición, sala multimedia, salas taller, Infocentro, auditorio, cafetería, espacios administrativos. SECTORIAL: Salas, salas de proyección, bibliotecas, multiusos de artes, salas de talleres de danza, pintura, música, escultura, etc. BARRIAL: Casas comunales, bibliotecas virtuales de barrio.	
SALUD	ES	ZONAL: Centros especializados, Hospital de especialidades, Consultorio de especialidades clínicas - quirúrgicas, centro de especialidades, centro clínico quirúrgico ambulatorio (Hospital del día), Hospital Básico, Hospital General. SECTORIAL: Primer nivel de atención: Centros de Salud, Subcentros de salud, consultorios, clínicas veterinarias. BARRIAL: Puestos de salud ambulatorios.	

Uso Especifico	Código de uso de suelo	Actividades	Observaciones
BIENESTAR SOCIAL	EBS	ZONAL: Centro de rehabilitación social, centros geriátricos, centros de atención para personas con discapacidad, casas de acogida institucional, casas albergue, centros de menores de edad en conflictos de ley, centro de reinserción social, casas para grupos de atención prioritaria, centros de desarrollo ocupacional. SECTORIAL: Centro de integración comunitaria, centro de desarrollo infantil (cuidado diario de infantes y educación inicial). BARRIO: Centro de desarrollo infantil (cuidado diario de infantes y educación inicial), centros infantiles, guarderías, centros de estimulación temprana.	
RECREACIÓN Y DEPORTE	ERD	ZONAL: Parque nacional, parque de la ciudad, jardín botánico, zoológicos, parque de fauna y flora silvestre, pista de patinaje, balnearios, piscinas municipales y piscinas termales, recinto ferial, estadio, coliseo, centro de alto rendimiento, centro deportivo, autódromos, centros de exposición, centros de espectáculos, canchas de fútbol, canchas de baloncesto, tenis, voleibol, pista de atletismo, polideportivo, gimnasios, áreas verdes, velódromos, pistas de bicigrós, parques lineales y coliseos. SECTORIAL: Parques sectoriales o barriales, plazas, plazoletas, parques lineales, gimnasios municipales. BARRIAL: Parques infantiles, parque barrial, parque de recreación pasiva, canchas multiusos, canchas cubiertas, canchas sintéticas, canchas deportivas.	
SEGURIDAD	ESEG	ZONAL: Instalaciones militares, cuarteles militares, cuarteles policiales, central de emergencias, ECU 911, unidad de control del medio ambiente, estación de bomberos, centros de detención provisional, cárceles, centros de detención de menores. SECTORIAL: Unidades de vigilancia comunitaria, estaciones de bomberos. BARRIAL: Unidad de vigilancia policial (UPC).	
INFRAESTRUCTURA DE MERCADOS Y ABASTECIMIENTO	EMA	ZONAL: Mercados mayoristas, centros de acopio. SECTORIAL: Mercados minoristas (de productos perecibles y de productos no perecibles), supermercados. BARRIAL: Ferias libres (productos perecibles y no perecibles) tiendas de barrio	

Uso Especifico	Código de uso de suelo	Actividades	Observaciones
TRANSPORTE	ET	ZONAL: Aeropuertos, estaciones de ferrocarril, terminal terrestre, terminal de transferencia interparroquial, terminal de transferencia de transporte público, puertos marítimos, muelles, transporte terrestre turístico, estaciones de transporte de carga y maquinaria pesada. SECTORIAL: Estaciones de taxis, camionetas, buses y bicicletas. BARRIAL: Estaciones de taxis, buses y bicicletas.	
ADMINISTRATIVO	EA	ZONAL: Alcaldía, sedes principales de entidades públicas, centros administrativos nacionales, organismos internacionales públicos o privados, centros administrativos provinciales y educativos, correos, agencias municipales, gobiernos autónomos descentralizados, gobiernos parroquiales, institutos financieros, oficinas de agua potable, energía eléctrica, teléfonos, sedes de gremios y federaciones profesionales. SECTORIAL: Sede de administración y gestión parroquial. BARRIAL: Sede de administración y gestión barrial o vecinal.	
INFRAESTRUCTURA SERVICIOS BÁSICOS	ISB	ZONAL: Generación, transmisión y distribución de energía eléctrica, suministro de electricidad, distribución de agua, alcantarillado, gestión de desechos y de saneamiento, captación de agua, distribución de agua potable, tratamiento de aguas residuales, recuperación de materiales, actividades de descontaminación, otros servicios de gestión de desechos y torres de telecomunicaciones. SECTORIAL: Estaciones de bombeo, tanques de almacenamiento de agua, subestaciones eléctricas, antenas centrales de transmisión y recepción de telecomunicaciones, juntas de agua. BARRIAL: Baterías sanitarias y lavanderías públicas.	
SERVICIOS FUNERARIOS	EF	Salas de velación municipales, crematorios públicos, servicios exequiales, servicios funerarios, cementerios.	
ESPECIALES	EES1	Tratamiento de desechos sólidos y líquidos: Plantas procesadores, incineración, lagunas de oxidación, rellenos sanitarios, botaderos de basura y de reciclaje	

Uso Especifico	Código de uso de suelo	Actividades	Observaciones
	EES2	Centros de gestión ambiental	
CLASIFICACIÓN DEL USO PATRIMONIAL CULTURAL (PC)			
ACTIVIDADES TRADICIONALES	CTRAD	CONSERVACIÓN	En sitios determinados por la entidad competente, referido a las actividades artesanales que se transmiten a través de generaciones, talabarterías, panaderías, cestería, alfarería y todas las definidas por INPC
SISTEMA PATRIMONIAL	STRAD	CONSERVACIÓN	Se permiten actividades de caza solo como actividad tradicional, no como actividad de comercio o práctica deportiva.
CLASIFICACIÓN DEL USO AGROPECUARIO (AG)			
PRODUCCIÓN DE CULTIVOS (AGRÍCOLA)		Plantaciones ornamentales	
AGROFORESTAL	AGROF	Cultivos de especies perennes y no perennes con especies forestales o frutales	
PRODUCCIÓN ANIMAL PECUARIA		Cría de ganado vacuno, ovino y animales menores	
		Actividades de soporte de la producción pecuaria	
SISTEMA TRADICIONAL ANCESTRAL	STA	Cultivos de especies perennes y no perennes con especies forestales o frutales	
		Caza y pesca de supervivencia	
		Actividades autóctonas: espiritualidad, religión. Actividades de connotación ancestral	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO FORESTAL (F)			
FORESTAL DE PROTECCIÓN		Recolección de productos forestales no maderables con fines de bio emprendimiento y biocomercio con enfoque de género	
		Reforestación de protección (en pendiente > 50%)	
FORESTAL DE PRODUCCIÓN	FPRO	Viveros forestales	
		Establecimiento de proyectos de aprovechamientos de especies forestales de bosques nativos	
		Reforestación de producción con fines comerciales (acuerdo ministerial 002 MAGAP)	

Uso Especifico	Código de uso de suelo	Actividades	Observaciones
		Actividades de soporte de silvicultura con enfoque de género	
SILVOPASTORIL	SIL	Plantaciones forestales asociados con pastos y actividades pecuarias.	
CLASIFICACIÓN DEL USO DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA (PE)			
PROTECCIÓN ECOLÓGICA	PE	Protección de santuarios de vida silvestre.	
		Conservación y uso sustentable.	
		Recuperación ambiental.	
		Protección del sistema nacional de áreas protegidas, reserva de la biosfera, zonas de protección municipales y bosques protectores.	
		Restauración y rehabilitación del suelo.	
		Protección de márgenes de ríos, quebradas, zonas de recarga hídrica y otros cuerpos de agua.	
		Reserva de bosque primarios con vegetación protectora, destinados para servicios ambientales, turismo comunitario, emprendimientos de investigación científica y bio conocimiento, ecoturismo y recreación pasiva.	
		Construcción de infraestructuras o instalaciones afines a la conservación ambiental	
		Educación ecológica, centros de enseñanza en temas de ecología con actividades de senderismo, campamentos y caminatas.	
PROTECCIÓN DE RIESGOS URBANO	PRU	Senderos ecológicos, corredores verdes, ciclo paseos, parques ecológicos, miradores, malecones verdes, huertos urbanos comunitarios, turismo comunitario, reforestación ecosistémica y recreación pasiva.	
TURISMO ECOLÓGICO ACTIVO	TEA	Refugios, campamentos, hostales rústicos, hosterías con materiales propios de la zona, zonas de campamento, cabañas ecológicas, refugios de vida silvestre, zoológicos.	
TURISMO ECOLÓGICO PASIVO	TEP	Ecoturismo, turismo vivencial, senderos ecológicos, campamentos con carpas de uso temporal, excursiones, avistamiento de flora y fauna.	
RESTAURACIÓN ECOSISTÉMICA	RECD	Recolección de semillas de especies nativas, siembra de plantas de especies nativas, biocomercio con enfoque de género, comercio de artesanías, bebidas, medicinas, comestibles con plantas nativas	

Uso Especifico	Código de uso de suelo	Actividades	Observaciones
		Restauración con especies ornamentales para proyectos turísticos.	
		Siembra de especies forestales frutales.	

Elaboración: Equipo técnico, 2025



Imagen 64: Tabla de Usos de Suelo Rural

N°	CÓDIGO POLIGONO	POLÍGONO INTERVENCIÓN	USOS DE SUELO RURAL									
			USO PRINCIPAL	USO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN	CÓDIGO	COMPATIBLE	Código	RESTRINGIDO	Código	PROHIBIDO	Código
1	PEU	PEU-01	EXPANSIÓN URBANA	RESIDENCIAL AGRÍCOLA	Área de expansión urbana a Sur de El Coca (barrio Flor de oriente)	R	R1, C1, C2, C3, S1, S2, S3, S4, S5, S6, S9, S10, S13, S14, S15, S16, EE, EC, ES, EBS, ERD, ESE, G, ET, EA, EMA, ISB,	R1 residencial de baja densidad C1 comercio al por menor C2 comercio al por mayor C3 comercio de alimentos y bebidas S1 servicios afín a la vivienda S2 servicios administrativo S3 servicios profesionales S4 servicios administración pública S5 servicios de comunicación S6 servicios de reparación S9servicio de actividades temporales S10 servicios de almacenaje S13 recreación pasiva (guías) S14 servicios de arte S15 servicios religiosos S16 servicios de alojamiento EE educación EC cultura, ES salud EBS bienestar social ERD recreación ESEG seguridad ET transporte EA administrativo, EMA mercados ISB servicios básicos,	C4, C5, C7, C6, C8, S7, S8, S11, S12, S18,	C4,comercio de bebidas alcohólicas,C5 comercio de vehículos, C6 reparación de vehículos, C7 materiales de construcción C8 comercio de combustibles para automotores, S7 mecánicas y lavadoras,S8 mantenimiento y reparación de vehículos, S11 servicios de cremación S12 servicios de deportes, S18 diversión público adulto,	R2,S17,I1,I2,I3,I4,IP,CTRAD,P,CA,AGROF,P,AE,ST,AE,FP,PRO,S,IL,PE,PRU,TEA,REC D,	R2 residencial de mediana densidad S17 night club I1 industrial bajo impacto I2 procesamiento industrial de alimentos I3 fabricación de productos estructurales I4 industrial de alto riesgo IP producción industrial, CTRAD, actividades tradicionales, STRAD, actividades de casa, PCA cultivos perennes (producción de cultivos), AGROF Cultivos de especies perennes y no perennes con especies forestales o frutales (agroforestal)PAE producción animal pecuaria, STA caza y pesca de supervivencia FP viveros forestales, FPRO forestal de producción,

N°	CÓDIGO POLIGONO	POLÍGONO INTERVENCIÓN	USOS DE SUELO RURAL									
			USO PRINCIPAL	USO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN	CÓDIGO	COMPATIBLE	Código	RESTRINGIDO	Código	PROHIBIDO	Código
												SIL Plantaciones forestales asociados con pastos y actividades pecuarias. PE Restauración y rehabilitación del suelo. PRU protección de riesgos urbanos (senderos ecológicos) TEA Turismo ecológico activo TEP turismo ecológico activo RECD restauración ecosistémica
2		PEU-02	EXPANSIÓN URBANA	RESIDENCIAL AGRÍCOLA	Área de expansión urbana a Oriente cabecera parroquial Nuevo Paraíso	R	R1, C1, C2, C3, S1, S2, S3, S4, S5, S6, S9, S10, S14, S15, S16, EE, EC, ES, EBS, ERD, ESE, G, ET, EA, EMA, ISB,	R1 residencial de baja densidad C1 comercio al por menor C2 comercio al por mayor C3 comercio de alimentos y bebidas S1 servicios afines a la vivienda S2 servicios administrativos S3 servicios profesionales S4 servicios de administración pública S5 servicios de comunicación S6 servicios de reparación S9 servicio de actividades temporales S10 servicios de almacenaje S14	C4, C5, C7, C6, C8, S7, S8, S11, S12, S13, S18,	C4, comercio de bebidas alcohólicas, C5 comercio de vehículos, C6 reparación de vehículos, C7 materiales de construcción C8 comercio de combustibles para automotores, S7 mecánicas y lavadoras, S8 mantenimiento y reparación de vehículos, S11 servicios de cremación S12 servicios de deportes, S13 recreación pasiva (guías) S18 diversión público adulto,	R2, S17, I1, I2, I3, I4, I5, P, CTRAD, STAD, P, CA, AGROF, P, AE, ST, A, FP, F, PRO, S, IL, PE, PRU, T, EA, TE, P, RECD,	R2 residencial de mediana densidad S17 night club I1 industrial bajo impacto I2 procesamiento industrial de alimentos I3 fabricación de productos estructurales I4 industrial de alto riesgo IP producción industrial, CTRAD, actividades tradicionales, STRAD,

N°	CÓDIGO POLÍGONO	POLÍGONO INTERVENCIÓN	USOS DE SUELO RURAL									
			USO PRINCIPAL	USO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN	CÓDIGO	COMPATIBLE	Código	RESTRINGIDO	Código	PROHIBIDO	Código
								servicios de arte S15 servicios religiosos S16 servicios de alojamiento EE educación EC cultura, ES salud EBS bienestar social ERD recreación ESEG seguridad ET transporte EA administrativo, EMA mercados ISB servicios básicos				actividades de casa, PCA cultivos perennes (producción de cultivos), AGROF Cultivos de especies perennes y no perennes con especies forestales o frutales (agroforestal)PAE producción animal pecuaria, STA caza y pesca de supervivencia FP viveros forestales, FPRO forestal de producción, SIL Plantaciones forestales asociados con pastos y actividades pecuarias. PE Restauración y rehabilitación del suelo. PRU protección de riesgos urbanos (senderos ecológicos) TEA Turismo ecológico activo TEP turismo ecológico activo RECD restauración ecosistémica

N°	CÓDIGO POLIGONO	POLÍGONO INTERVENCIÓN	USOS DE SUELO RURAL									
			USO PRINCIPAL	USO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN	CÓDIGO	COMPATIBLE	Código	RESTRINGIDO	Código	PROHIBIDO	Código
3		PEU-03	EXPANSIÓN URBANA	RESIDENCIAL AGRÍCOLA	Área de expansión urbana Occidental cabecera parroquial La Belleza	R	R1, C1, C2, C3, S1, S2, S3, S4, S5, S6, S9, S10, S13, S14, S15, S16, EE, EC, ES, EBS, ERD, ESE, G, ET, EA, EMA, ISB.	R1 residencial de baja densidad C1 comercio al por menor C2 comercio al por mayor C3 comercio de alimentos y bebidas S1 servicios afines a la vivienda S2 servicios administrativos S3 servicios profesionales S4 servicios de administración pública S5 servicios de comunicación S6 servicios de reparación S9 servicio de actividades temporales S10 servicios de almacenaje S13 recreación pasiva (guías) S14 servicios de arte S15 servicios religiosos S16 servicios de alojamiento EE educación EC cultura, ES salud EBS bienestar social ERD recreación ESEG seguridad ET transporte EA administrativo, EMA mercados ISB servicios básicos	C4, C5, C7, C6, C8, S7, S8, S11, S12, S18,	C4, comercio de bebidas alcohólicas, C5 comercio de vehículos, C6 reparación de vehículos, C7 materiales de construcción C8 comercio de combustibles para automotores, S7 mecánicas y lavadoras, S8 mantenimiento y reparación de vehículos, S11 servicios de cremación S12 servicios de deportes, S18 diversión público adulto,	R2, S17, I1, I2, I3, I4, I, P, CTRAD, P, CA, AG, ROF, P, AE, ST, A, FP, F, PRO, S, IL, PE, PRU, T, EA, TE, P, REC D,	R2 residencial de mediana densidad S17 night club I1 industrial bajo impacto I2 procesamiento industrial de alimentos I3 fabricación de productos estructurales I4 industrial de alto riesgo IP producción industrial, CTRAD, actividades tradicionales, STRAD, actividades de casa, PCA cultivos perennes (producción de cultivos), AGROF Cultivos de especies perennes y no perennes con especies forestales o frutales (agroforestal) PAE producción animal pecuaria, STA caza y pesca de supervivencia FP viveros forestales, FPRO forestal de producción, SIL Plantación

N°	CÓDIGO POLÍGONO	POLÍGONO INTERVENCIÓN	USOS DE SUELO RURAL									
			USO PRINCIPAL	USO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN	CÓDIGO	COMPATIBLE	Código	RESTRINGIDO	Código	PROHIBIDO	Código
												s forestales asociados con pastos y actividades pecuarias. PE Restauración y rehabilitación del suelo. PRU protección de riesgos urbanos (senderos ecológicos) TEA Turismo ecológico activo TEP turismo ecológico activo RECD restauración ecosistémica
4	PIR	PIR-A	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL DE BAJO IMPACTO	Área industrial de bajo impacto	I1	IP, I1, C1, C2, C3, C4, C7, C8, S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S8, S10,	IP producción industrial I1 industrial bajo impacto C1 comercio al por menor C2 comercio al por mayor C3 comercio de alimentos y bebidas C4 comercio de bebidas alcohólicas, C7 materiales de construcción, C8 comercio de combustibles para automotores, S1 servicios afines a la vivienda S2 servicios administrativos S3 servicios profesionales S4 servicios administración pública S5 servicios de	R1, R2, C5, C6, S16, S17, S18 EE, EC, ES, EBS, ERD, ESE, G, ET, EA, EMA, ISB,	R1 residencial de baja densidad R2 residencial de mediana densidad C5 comercio de vehículos, C6 reparación de vehículos S16 servicios de alojamiento S17 night club S18 diversión público adulto, EE educación EC cultura, ES salud EBS bienestar social ERD recreación ESEG seguridad ET transporte EA administrativo, EMA mercados ISB servicios básicos	I2, I3, I4, S9, S11, S12, S13, S14, S15, CT RAD, S TRAD, PCA, A GROF, PAE, S TA, FP, FPRO, SIL, PE, PRU, TEA, TEP, RECD,	I2 procesamiento industrial de alimentos I3 fabricación de productos estructurales I4 industrial de alto riesgo S9 servicio de actividades temporales S11 servicios de cremación S12 servicios de deportes, S13 recreación pasiva (guías) S14 servicios de arte S15 servicios

N°	CÓDIGO POLÍGONO	POLÍGONO INTERVENCIÓN	USOS DE SUELO RURAL									
			USO PRINCIPAL	USO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN	CÓDIGO	COMPATIBLE	Código	RESTRINGIDO	Código	PROHIBIDO	Código
								comunicación S6 servicios de reparación, S7 mecánicas y lavadoras, S8 mantenimiento y reparación de vehículos S10 servicios de almacenaje				religiosos, CTRAD, actividades tradicionales, STRAD, actividades de casa, PCA cultivos perennes (producción de cultivos), AGROF Cultivos de especies perennes y no perennes con especies forestales o frutales (agroforestal)PAE producción animal pecuaria, STA caza y pesca de supervivencia FP viveros forestales, FPRO forestal de producción, SIL Plantaciones forestales asociados con pastos y actividades pecuarias. PE Restauración y rehabilitación del suelo. PRU protección de riesgos urbanos (senderos ecológicos) TEA Turismo ecológico activo TEP turismo ecológico activo RECD

N°	CÓDIGO POLÍGONO	POLÍGONO INTERVENCIÓN	USOS DE SUELO RURAL									
			USO PRINCIPAL	USO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN	CÓDIGO	COMPATIBLE	Código	RESTRINGIDO	Código	PROHIBIDO	Código
												restauración ecosistémica
5		PIR-B	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL DE MEDIANO IMPACTO	Área industrial de mediano impacto	I2	IP,I1, I2,C1 ,C2,C3,C7, C8,S1,S2, S3,S4 ,S5,S6,S7, S8,S10, ISB.	IP producción industrial I1 industrial bajo impacto I2 procesamiento industrial de alimentos C1 comercio al por menor C2 comercio al por mayor C3 comercio de alimentos y bebidas C7 materiales de construcción, C8 comercio de combustibles para automotores, S1 servicios afines a la vivienda S2 servicios administrativo S3 servicios profesionales S4 servicios administración pública S5 servicios de comunicación S6 servicios de reparación, S7 mecánicas y lavadoras, S8 mantenimiento y reparación de	C4,C5,C6, S17, S18, EE, EC, ES, EBS, ERD, ESE G, ET, EA, EMA,	C4 comercio de bebidas alcohólicas C5 comercio de vehículos, C6 reparación de vehículos S17 nighth club S18 diversión público adulto, EE educación EC cultura, ES salud EBS bienestar social ERD recreación ESEG seguridad ET transporte EA administrativo, EMA mercados	R1,R2 ,I3,I4, S9,S11,S12, S13,S14,S15,S16, CTRAD,STRAD,PC A,AGRO,PA E,STA ,FP,FP RO,SI L,PE,PRU,TE A,TEP, RECD,	R1 residencial de baja densidad R2 residencial de mediana densidad I3 fabricación de productos estructurales I4 industrial de alto riesgo S9servicio de actividades temporales S11 servicios de cremación S12 servicios de deportes, S13 recreación pasiva (guías) S14 servicios de arte S15 servicios religiosos S16 servicios de alojamiento CTRAD, actividades

N°	CÓDIGO POLIGONO	POLÍGONO INTERVENCIÓN	USOS DE SUELO RURAL									
			USO PRINCIPAL	USO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN	CÓDIGO	COMPATIBLE	Código	RESTRINGIDO	Código	PROHIBIDO	Código
								vehículos S10 servicios de almacenaje ISB servicios básicos				tradicionales, STRAD, actividades de casa, PCA cultivos perennes (producción de cultivos), AGROF Cultivos de especies perennes y no perennes con especies forestales o frutales (agroforestal) PAE producción animal pecuaria, STA caza y pesca de supervivencia a FP viveros forestales, FPRO forestal de producción, SIL Plantaciones forestales asociados con pastos y actividades pecuarias. PE Restauración y rehabilitación del suelo. PRU protección de riesgos urbanos (senderos ecológicos) TEA Turismo ecológico activo TEP turismo ecológico activo RECD restauración

N°	CÓDIGO POLÍGONO	POLÍGONO INTERVENCIÓN	USOS DE SUELO RURAL									
			USO PRINCIPAL	USO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN	CÓDIGO	COMPATIBLE	Código	RESTRINGIDO	Código	PROHIBIDO	Código
												ecosistémica
6	PIR	PIR-C	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO	Área industrial de alto riesgo	I3	IP,I3,I4,C1,C2,C3,C7,C8,S10, ISB. IP producción industrial I3 fabricación de productos estructurales I4 industrial de alto riesgo C1 comercio al por menor C2 comercio al por mayor C3 comercio de alimentos y bebidas C7 materiales de construcción, C8 comercio de combustibles para automotores, S10 servicios de almacenaje ISB servicios básicos	C4,C5,C6,S1,S2,S3,S4,S5,S6,S7,S8,S17,S18,EE,EC,ES,EBS,ERD,ESE,G,ET,EA,EMA,	C4 comercio de bebidas alcohólicas C5 comercio de vehículos, C6 reparación de vehículos S1 servicios afines a la vivienda S2 servicios administrativos S3 servicios profesionales S4 servicios de administración pública S5 servicios de comunicación S6 servicios de reparación, S7 mecánicas y lavadoras, S8 mantenimiento y reparación de vehículos S17 night club S18 diversión público adulto, EE educación EC cultura, ES salud EBS bienestar social ERD recreación ESEG seguridad ET transporte EA administrativo, EMA mercados	R1,R2,I1,I2,S9,S11,S12,S13,S14,S15,S16,CTRAD,STRAD,PCA,AGROF,PAE,STA,FP,FP,RO,SIL,PE,PRU,TEA,TEP,RECD,	R1 residencial de baja densidad R2 residencial de mediana densidad I1 industrial bajo impacto I2 procesamiento industrial de alimentos S9servicio de actividades temporales S11 servicios de cremación S12 servicios de deportes, S13 recreación pasiva (guías) S14 servicios de arte S15 servicios religiosos S16 servicios de alojamiento CTRAD, actividades tradicionales	

N°	CÓDIGO POLÍGONO	POLÍGONO INTERVENCIÓN	USOS DE SUELO RURAL									
			USO PRINCIPAL	USO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN	CÓDIGO	COMPATIBLE	Código	RESTRINGIDO	Código	PROHIBIDO	Código
												s, STRAD, actividades de casa, PCA cultivos perennes (producción de cultivos), AGROF Cultivos de especies perennes y no perennes con especies forestales o frutales (agroforestal)PAE producción animal pecuaria, STA caza y pesca de supervivencia FP viveros forestales, FPRO forestal de producción, SIL Plantaciones forestales asociados con pastos y actividades pecuarias. PE Restauración y rehabilitación del suelo. PRU protección de riesgos urbanos (senderos ecológicos) TEA Turismo ecológico activo TEP turismo ecológico activo RECD restauración ecosistémica

N°	CÓDIGO POLÍGONO	POLÍGONO INTERVENCIÓN	USOS DE SUELO RURAL									
			USO PRINCIPAL	USO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN	CÓDIGO	COMPATIBLE	Código	RES-TRI-NGI-DO	Código	PRO-HIBI-DO	Código
7	PPR	PP R-01	PRODUCCIÓN	AGROPECUARIO	Tierras productivas	AG	R1,C1,C2,S1,S2,S3,S15,S16,PC A,AGROF,PAE,STA,	R1 residencial de baja densidad C1 comercio al por menor C2 comercio al por mayor S1 servicios afín a la vivienda S2 servicios administrativo S3 servicios profesionales S15 servicios religiosos S16 servicios de alojamiento PCA cultivos perennes (producción de cultivos), AGROF Cultivos de especies perennes y no perennes con especies forestales o frutales (agroforestal)PAE producción animal pecuaria, STA caza y pesca de supervivencia	R2,C3,C4,C5,C6,C8,S4,S5,S6,S7,S8,S9,S10,S11,S12,S13,S14,S17,S18,EE,E C,ES,EBS,ERD,ESE G,ET,EA,IS B,EM A,CTRAD,STRA D,FP,FPRO,SIL,P E,PR U,TE A,TE P,RE CD,	R2 residencial de mediana densidad C3 comercio de alimentos y bebidas C4 comercio de bebidas alcohólicas C5 comercio de vehículos, C6 reparación de vehículos C8 comercio de combustibles para automotores, S4 servicios administración pública S5 servicios de comunicación S6 servicios de reparación, S7 mecánicas y lavadoras, S8 mantenimiento y reparación de vehículos S9 servicio de actividades temporales S10 servicios de almacenaje S11 servicios de cremación S12 servicios de deportes, S13 recreación pasiva (guías) S14 servicios de arte S17 nighth club S18 diversión público adulto, EE educación EC cultura, ES salud EBS bienestar social ERD recreación ESEG seguridad ET transporte EA administrativo, EMA mercados ISB servicios básicos, CTRAD,	,C7,IP,11,I2,I3,I4	C7 materiales de construcción, I1 industrial bajo impacto I2 procesamiento industrial de alimentos I3 fabricación de productos estructurales I4 industrial de alto riesgo IP producción industrial
		PP R-02										
		PP R-03										
		PP R-04										
		PP R-05										
		PP R-06										
		PP R-07										
		PP R-08										
		PP R-09										
		PP R-10										

N°	CÓDIGO POLIGONO	POLÍGONO INTERVENCIÓN	USOS DE SUELO RURAL									
			USO PRINCIPAL	USO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN	CÓDIGO	COMPATIBLE	Código	RESTRINGIDO	Código	PROHIBIDO	Código
										actividades tradicionales, STRAD, actividades de casa, FP viveros forestales, FPRO forestal de producción, SIL Plantaciones forestales asociados con pastos y actividades pecuarias. PE Restauración y rehabilitación del suelo. PRU protección de riesgos urbanos (senderos ecológicos) TEA Turismo ecológico activo TEP turismo ecológico activo RECD restauración ecosistémica,		
8	PCC	PC C-01	PROTECCIÓN	COMUNA	Tierras comunales y territorios ancestrales	PC	CTRAD, actividades tradicionales, STRAD, actividades de casa, PCA cultivos perennes (producción de cultivos), AGROF Cultivos de especies perennes y no perennes con especies forestales o frutales (agroforestal)PA E producción animal pecuaria, STA caza y pesca de supervivencia C1 comercio al por menor C2 comercio al por mayor C3 comercio de alimentos y	CTRAD, actividades tradicionales, STRAD, actividades de casa, PCA cultivos perennes (producción de cultivos), AGROF Cultivos de especies perennes y no perennes con especies forestales o frutales (agroforestal)PA E producción animal pecuaria, STA caza y pesca de supervivencia C1 comercio al por menor C2 comercio al por mayor C3 comercio de alimentos y	FP,FP RO,SIL,PE, PRU, TEA, TEP, REC D,C4, C6,C 7,C8, R1,S 1	FP viveros forestales, FPRO forestal de producción, SIL Plantaciones forestales asociados con pastos y actividades pecuarias. PE Restauración y rehabilitación del suelo. PRU protección de riesgos urbanos (senderos ecológicos) TEA Turismo ecológico activo TEP turismo ecológico activo RECD restauración ecosistémica C4 comercio de bebidas alcohólicas C6 reparación de	R2,S2, S3,S4, S5,S6, S7,S8, S9,S1 0,S11, S12,S 13,S1 4,S15, S16,S 17,S1 8,EE, EC,ES ,EBS, ERD,E SEG,E T,EA,I SB,E MA,I1, I2,I3,I 4,IP	R2 residencial de mediana densidad S2 servicios administrativos S3 servicios profesionales S4 servicios administración pública S5 servicios de comunicación S6 servicios de reparación S7 mecánicas y lavadoras, S8 mantenimiento y reparación de vehículos, S9servicio de

N°	CÓDIGO POLIGONO	POLÍGONO INTERVENCIÓN	USOS DE SUELO RURAL									
			USO PRINCIPAL	USO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN	CÓDIGO	COMPATIBLE	Código	RESTRINGIDO	Código	PROHIBIDO	Código
								bebidas C5 comercio de vehículos,		vehículos C7 materiales de construcción C8 comercio de combustibles para automotores, R1 residencial de baja densidad S1 servicios afín a la vivienda,		actividades temporales S10 servicios de almacenaje S11 servicios de cremación S12 servicios de deportes, S13 recreación pasiva (guías) S14 servicios de arte S15 servicios religiosos S16 servicios de alojamiento S17 night club S18 diversión público adulto, EE educación EC cultura, ES salud EBS bienestar social ERD recreación ESEG seguridad ET transporte EA administrati vo, EMA mercados ISB servicios básicosI1 industrial bajo impacto I2 procesamie nto industrial de alimentos I3 fabricación de productos estructurale s I4 industrial

N°	CÓDIGO POLIGONO	POLÍGONO INTERVENCIÓN	USOS DE SUELO RURAL									
			USO PRINCIPAL	USO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN	CÓDIGO	COMPATIBLE	Código	RESTRINGIDO	Código	PROHIBIDO	Código
												de alto riesgo IP producción industrial
9	PCR	PCR-01	PROTECCIÓN	ECOLÓGICA	Sistema nacional de áreas protegidas, bosques protectores Payamino, franja de vida y corredor ecológico	PE	PE, PRU, TEA, EP, RECD, FP, FP, RO, SIL, C1, C2, C3, C5,	PE Restauración y rehabilitación del suelo. PRU protección de riesgos urbanos (senderos ecológicos) TEA Turismo ecológico activo TEP turismo ecológico activo RECD restauración ecosistémica FP viveros forestales, FPRO forestal de producción, SIL Plantaciones forestales asociados con pastos y actividades pecuarias C1 comercio al por menor C2 comercio al por mayor C3 comercio de alimentos y bebidas C5 comercio de vehículos,	CTRAD, STRAD, PCA, AGR, OF, P, AE, S, TA, C4, C6, C7, C8, R1, S1	CTRAD, actividades tradicionales, STRAD, actividades de casa, PCA cultivos perennes (producción de cultivos), AGROF Cultivos de especies perennes y no perennes con especies forestales o frutales (agroforestal) PA E producción animal pecuaria, STA caza y pesca de supervivencia C4 comercio de bebidas alcohólicas C6 reparación de vehículos C7 materiales de construcción C8 comercio de combustibles para automotores R1 residencial de baja densidad S1 servicios afines a la vivienda,	R2, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S8, S9, S10, S11, S12, S13, S14, S15, S16, S17, S18, EE, EC, ES, EBS, ERD, ESEG, E, T, EA, I, SB, E, MA, I1, I2, I3, I4, IP	R2 residencial de mediana densidad S2 servicios administrativos S3 servicios profesionales S4 servicios administración pública S5 servicios de comunicación S6 servicios de reparación S7 mecánicas y lavadoras, S8 mantenimiento y reparación de vehículos, S9 servicio de actividades temporales S10 servicios de almacenaje S11 servicios de cremación S12 servicios de deportes, S13 recreación pasiva (guías) S14 servicios de arte S15 servicios religiosos S16 servicios de

N°	CÓDIGO POLÍGONO	POLÍGONO INTERVENCIÓN	USOS DE SUELO RURAL									
			USO PRINCIPAL	USO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN	CÓDIGO	COMPATIBLE	Código	RESTRICTIVO	Código	PROHIBIDO	Código
												alojamiento S17 nigth club S18 diversión público adulto, EE educación EC cultura, ES salud EBS bienestar social ERD recreación ESEG seguridad ET transporte EA administrativo, EMA mercados ISB servicios básicos I1 industrial bajo impacto I2 procesamiento industrial de alimentos I3 fabricación de productos estructurales I4 industrial de alto riesgo IP producción industrial
10	PRP	PRP-01 PRP-02 PRP-03 PRP-04 PRP-05	RECUPERACIÓN	FORESTAL	Tierras forestales Bosques nativos	F	REC D, PE, PRU, TEA, TEP, FP, FP RO, SI L, C1, C2, C3, C5,	RECD restauración ecosistémica PE Restauración y rehabilitación del suelo. PRU protección de riesgos urbanos (senderos ecológicos) TEA Turismo ecológico activo TEP turismo ecológico activo FP viveros	CTRAD, ST RAD, PCA, AGR OF, PAE, S TA, C4, C6, C7, C8, R1, S1,	CTRAD, actividades tradicionales, STRAD, actividades de casa, PCA cultivos perennes (producción de cultivos), AGROF Cultivos de especies perennes y no perennes con especies	R2, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S8, S9, S10, S11, S12, S13, S14, S15, S16, S17, S18, EE, EC, ES, EBS, ERD, E	R2 residencial de mediana densidad S2 servicios administrativos S3 servicios profesionales S4 servicios administración pública S5 servicios de

N°	CÓDIGO POLIGONO	POLÍGONO INTERVENCIÓN	USOS DE SUELO RURAL									
			USO PRINCIPAL	USO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN	CÓDIGO	COMPATIBLE	Código	RESTRINGIDO	Código	PROHIBIDO	Código
		PR P-06						forestales, FPRO forestal de producción, SIL Plantaciones forestales asociados con pastos y actividades pecuarias C1 comercio al por menor C2 comercio al por mayor C3 comercio de alimentos y bebidas C5 comercio de vehículos,		forestales o frutales (agroforestal) PA E producción animal pecuaria, STA caza y pesca de supervivencia C4 comercio de bebidas alcohólicas C6 reparación de vehículos C7 materiales de construcción C8 comercio de combustibles para automotores, R1 residencial de baja densidad S1 servicios afines a la vivienda,	SEG, ET, EA, ISB, EMA, I1, I2, I3, I4, IP	comunicación S6 servicios de reparación S7 mecánicas y lavadoras, S8 mantenimiento y reparación de vehículos, S9 servicio de actividades temporales S10 servicios de almacenaje S11 servicios de cremación S12 servicios de deportes, S13 recreación pasiva (guías) S14 servicios de arte S15 servicios religiosos S16 servicios de alojamiento S17 night club S18 diversión público adulto, EE educación EC cultura, ES salud EBS bienestar social ERD recreación ESEG seguridad ET transporte EA administrativo, EMA mercados ISB servicios
		PR P-07										
		PR P-08										
		PR P-09										
		PR P-10										

N°	CÓDIGO POLÍGONO	POLÍGONO INTERVENCIÓN	USOS DE SUELO RURAL								
			USO PRINCIPAL	USO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN	CÓDIGO	COMPATIBLE	Código	RESTRINGIDO	Código	PROHIBIDO
											básicos I1 industrial bajo impacto I2 procesamiento industrial de alimentos I3 fabricación de productos estructurales I4 industrial de alto riesgo IP producción industrial

Tabla 29: De edificabilidad rural

N°	Nombre de PIT	Código	Edificabilidad											
			Lot e mínimo (m²)	Fre nte mínimo (m)	Alt ura (m)	Pi sos	C O S P B (%)	C O S T O T A L (%)	Ret iro Fro nta l (m)	Ret iro Post erior (m)	Ret iro Lat era l (m)	Ret iro Late ral izqu ierda (m)	Ret iro Lat eral der ech o (m)	Tipo de impla ntación
1	Expansión urbana	PEU-01	500	20	8	2	50	100	3	5	-	3	3	Aislada
2	Expansión urbana	PEU-02	300	15	12	3	50	150	3	3	-	3	3	Aislada
3	Expansión urbana	PEU-03	500	20	8	2	50	100	3	5	-	3	3	Aislada
4	Industrial de bajo impacto	PIR-A	5.000	25	8	2	50	100	3	3	-	3	3	Aislada
5	Industrial de mediano impacto	PIR-B	5.000	25	8	2	40	80	5	5	-	5	5	Aislada
6	Industrial de alto riesgo	PIR-C	5.000	25	8	2	40	80	5	5	5	-	-	Aislada
7	Producción rural	PP R-01 Dayuma	2.000	25	8	2	10	20	10	10	-	-	-	Aislada
		PP R-02 El Coca	2.000											
		PP R-03 El Dorado	10.000											

N°	Nombre de PIT	Código		Edificabilidad											Tipo de implantación
				Lot e mínimo (m²)	Frente mínimo (m)	Altura (m)	Pisos	COSPB (%)	COS TOL (%)	Retiro Frontal (m)	Retiro Posterior (m)	Retiro Lateral (m)	Retiro Lateral izquierdo (m)	Retiro Lateral derecho (m)	
8	Recuperación rural	PP R-04	García Moreno	10.000	50	4	1	5	5	10	10	-	-	-	Aislada
		PP R-05	Inés Arango	10.000											
		PP R-06	Nuevo Paraíso	10.000											
		PP R-07	San José de Guayusa	10.000											
		PP R-08	San Luis Armenia	100.000											
		PP R-09	Taracoa	10.000											
		PP R-10	La Belleza	10.000											
		PR P-01	Dayuma	100.000											
		PR P-02	El Coca	100.000											
		PR P-03	El Dorado	100.000											
8	Recuperación rural	PR P-04	García Moreno	100.000	50	4	1	5	5	10	10	-	-	-	Aislada
		PR P-05	Inés Arango	100.000											
		PR P-06	Nuevo Paraíso	100.000											
		PR P-07	San José de Guayusa	100.000											
		PR P-08	San Luis Armenia	100.000											
		PR P-09	Taracoa	100.000											
		PR P-10	La Belleza	100.000											

*No podrán generarse fraccionamientos de lotes destinados a urbanizaciones residenciales en la zona rural

Elaboración: Equipo técnico, 2025

Artículo 66. Normas de regulación Urbana. - Las regulaciones urbanas constituyen normativas que fomentan el aprovechamiento del suelo en relación a la edificabilidad, uso y ocupación del terreno vigente en cada polígono de intervención, sean estos ubicados en suelo urbano, de expansión urbana o cabeceras parroquiales. Estas normativas se establecen considerando lote mínimo, frente mínimo, retiros, altura de pisos, forma de implantación, COS Pb, COS Total y Edificabilidad.

Los terrenos existentes previos a la aprobación del presente plan con dimensiones de frente o superficies menores a las establecidas podrán mantener sus medidas originales. Sin embargo, toda subdivisión o fraccionamiento nuevo deberá ajustarse a la normativa vigente. Los predios ya existentes podrán edificarse siguiendo las normas de procedimientos y edificación según el polígono de intervención correspondiente.

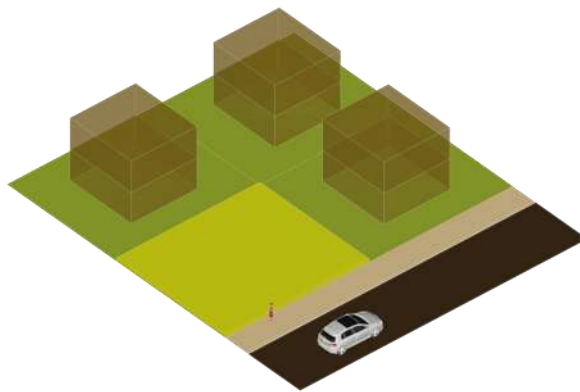


Gráfico 01 Lote mínimo
Elaboración: Equipo consultor

Artículo 67. Normativa de edificabilidad urbana. - Se establece la normativa de edificabilidad para el cantón Francisco de Orellana de acuerdo a las condiciones morfológicas, ambientales, sociales y culturales.

Artículo 68. Lote Mínimo. - El tamaño mínimo de los predios se define según el polígono de intervención. En el caso del suelo urbano los lotes no podrán ser inferiores a 250 metros cuadrados, con la excepción de los proyectos de interés social, los cuales, serán definidos por la administración municipal competente. Los predios ubicados en zona de expansión urbana, no podrán fraccionarse en menos de 500 metros cuadrados, aplicándose la misma regulación a los asentamientos humanos de hecho.

Artículo 69. Frente Mínimo. - La dimensión del frente de cada lote estará definida por cada polígono respectivamente, regulando un tamaño mínimo de 10 metros en el suelo urbano o de cabecera parroquial. Se permitirá una tolerancia del 10% en la dimensión de los frentes.

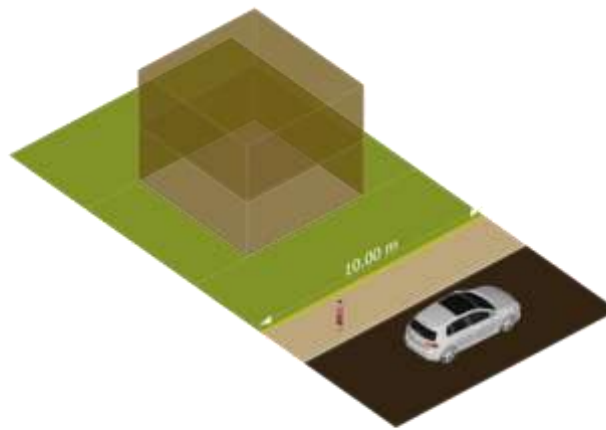


Gráfico 02 Frente mínimo
Elaboración: Equipo consultor

Artículo 70. Retiros. - Los retiros pueden ser laterales, frontales o posteriores siendo usados para criterios de iluminación y ventilación. Los retiros no podrán ser inferiores a 3 metros, los retiros deberán regirse a las siguientes consideraciones:

Retiro Frontal:

- Los retiros frontales tendrán 3-5 metros como mínimo según corresponda regulaciones urbanas de cada PIT.
- Para los predios que tienen acceso a parqueadero subterráneo, la rampa deberá empezar a 3 metros de la línea de fábrica.
- En zonas con retiros frontales se deberá proyectar al menos el 50% del CAS propuesto en su polígono en el frente del predio.
- Los predios podrán cubrir hasta un 50% del retiro con materiales livianos y la cubierta será inaccesible.
- Se podrá abrir hasta un 40% del frente para ingreso vehicular.
- Se podrá abrir hasta un 40% del frente únicamente para servicios comerciales con materiales livianos.

Retiro Posterior:

- Los retiros posteriores tendrán 3-5 metros como mínimo según corresponda regulaciones urbanas de cada PIT.
- El retiro posterior podrá ser cubierto hasta en un 50% con cubiertas livianas inaccesibles.

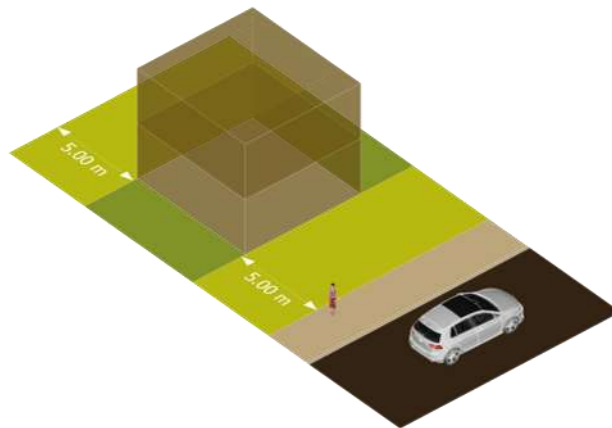


Gráfico 03 Retiro Posterior y Inferior
Elaboración: Equipo consultor

Retiro Lateral:

Los retiros laterales se podrán cubrir hasta en un 50% con materiales livianos y su cubierta tendrá que ser inaccesible. Los cerramientos con frente hacia vías y que mantengan un retiro frontal, tendrán que ser tratados a partir de 1 metros de altura, con arbustos, setos vivos o rejas, de tal forma que permitan la conexión visual entre el espacio público y el espacio privado, además no podrán tener una altura superior a 2,40 metros.

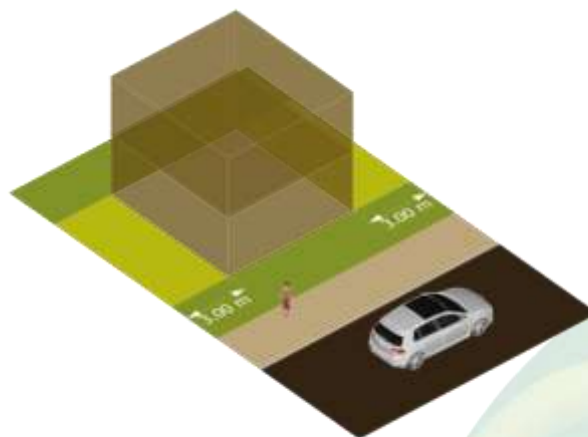


Gráfico 04 Retiros Laterales
Elaboración: Equipo consultor

Artículo 71. Altura de Pisos. - La altura mínima de las edificaciones es de 3 metros y será medida desde el nivel de su planta baja hasta la cubierta plana terminada. Mientras que la altura máxima será de 4 metros.

La altura mínima de entrepiso en locales habitables medida desde el piso terminado hasta el cielo raso será de 2,70m. Los mezanines se entenderán como piso completo para el cálculo de la edificación.

Las edificaciones que superen los 3 pisos y que tengan cubierta plana podrán acceder a la terraza accesible desde el vestíbulo del último piso por medio de una grada, La terraza accesible será para fines de mantenimiento.

- Volados: Según los riesgos de seguridad y normativa de la empresa CNEL, son elementos contruidos, abiertos o cerrados, que sobresalen del plomo de la edificación. En predios con construcción en línea de fábrica pueden existir a partir de una altura libre mínima de 3.00 metros desde el nivel de la acera, siempre que respeten el retiro mínimo de los cables según lo indica las regulaciones de CNEL, pueden ser hasta 1.20 m. de la línea de fábrica y siempre que el ancho de la vía sea superior a 10 m. En caso que la vía sea menor a 10 m, los volados serán de 0.80 m. Los balcones o voladizos deberán mantener el retiro mínimo de 3.00 metros desde la línea medianera del predio. Tales elementos no podrán ocupar ni los retiros laterales ni los posteriores. Se permitirán volados frontales de 1.50 m. en planta alta en sectores donde el retiro frontal sea igual a 3.00 m.

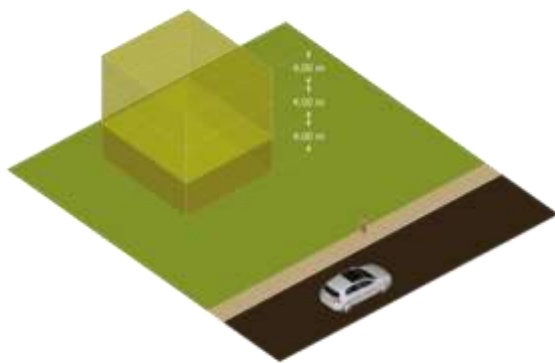


Gráfico 05 Altura máxima
Elaboración: Equipo consultor

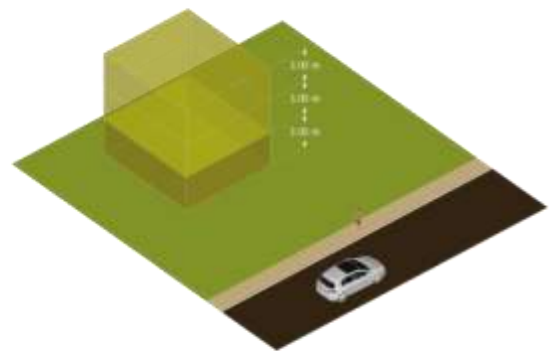


Gráfico 06 Alura mínima
Elaboración: Equipo consultor

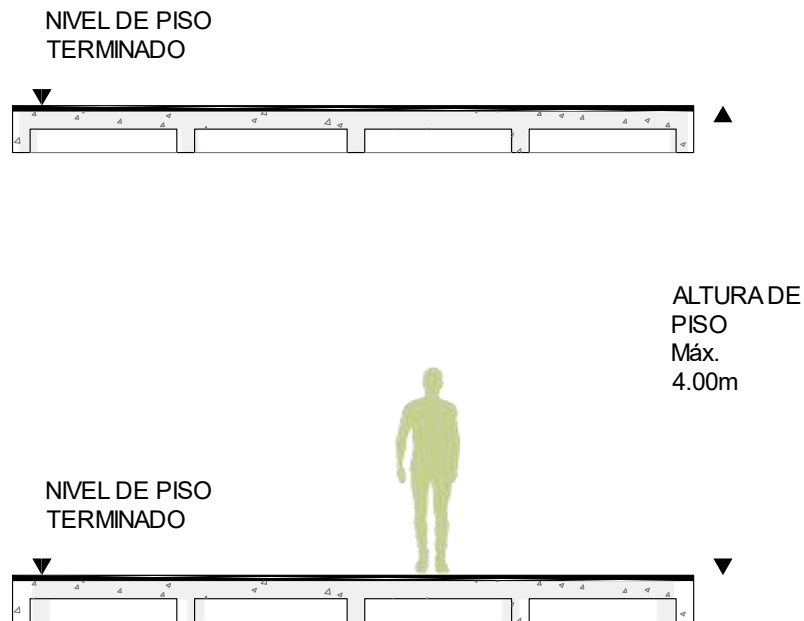


Gráfico 07 Altura máxima
Elaboración: Equipo consultor

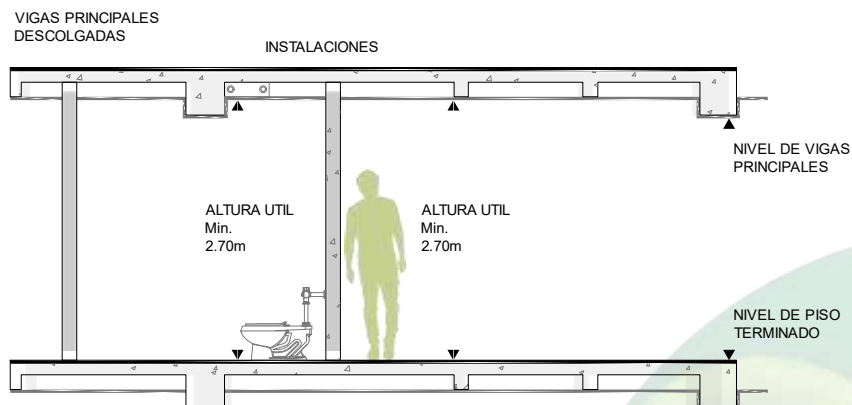


Gráfico 08 Altura mínima
Elaboración: Equipo consultor

Artículo 72. Implantación Aislada. - Edificaciones emplazadas con dos retiros laterales, un retiro posterior y otro frontal, teniendo como retiro mínimo 3 metros de distancia.

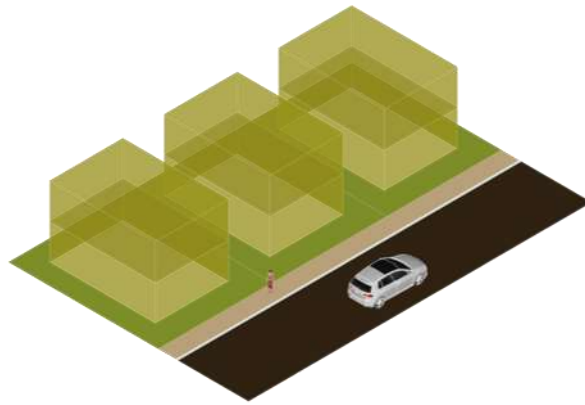


Gráfico 09 Tipo de implantación aislada
Elaboración: Equipo consultor

Artículo 73. Implantación Continua. - Responde a la configuración de edificabilidad que presenta continuidad en sus fachadas construidas en cada predio y sus colindantes. Estableciéndose un plano edificado común y alineado a la vía.

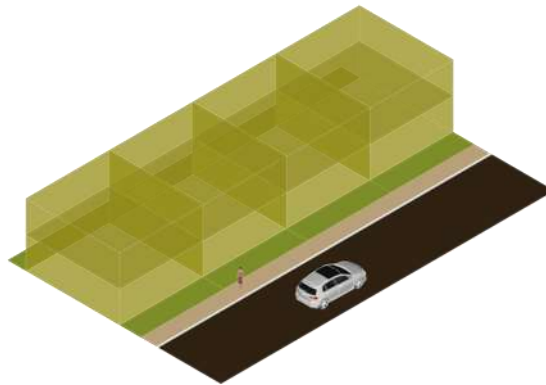


Gráfico 10 Tipo de implantación continua
Elaboración: Equipo consultor

Artículo 74. Implantación Pareada: Corresponde a las edificaciones emplazadas a partir de un deslinde común, manteniendo una misma línea de fachada, altura y longitud de pareo. La regulación determina un retiro lateral en los predios independientemente de los retiros frontales y posteriores.

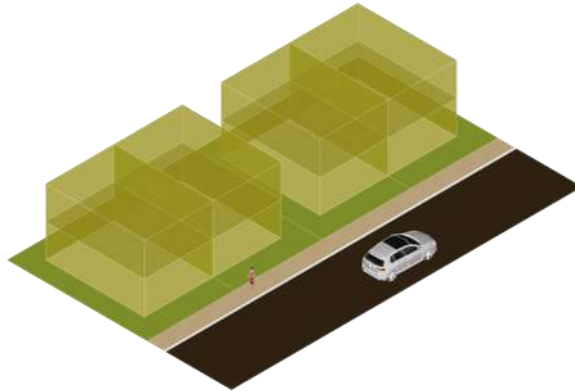


Gráfico 11 Tipo de implantación pareada
Elaboración: Equipo consultor

Artículo 75. Implantación a Línea de Fábrica. - Es el lindero entre un lote y el espacio público (vía, pasaje, escalinata). Es la línea de referencia, paralela a la línea de fábrica, determinada por la norma asignada a cada lote como límite de la edificación dentro del área de aprovechamiento en planta baja. En las formas de ocupación aislada (A), pareada (B) y continua (C), equivale a los retiros de construcción (frontal, lateral, posterior). En forma de ocupación sobre línea de fábrica (D), equivale a la línea de fábrica y al retiro posterior. En lotes colindantes a franjas de protección natural equivale al retiro de construcción a partir del accidente geográfico.

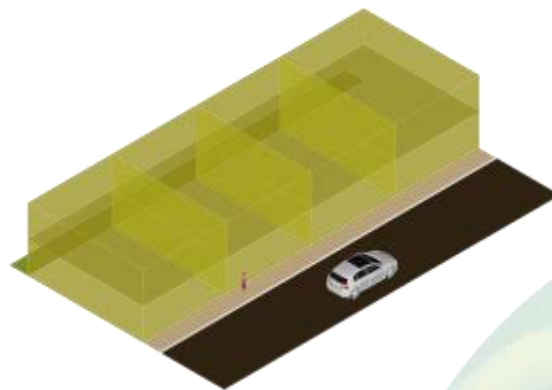


Gráfico 12 Tipo de implantación línea de fábrica
Elaboración: Equipo consultor

Artículo 76. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS PB).- Es la superficie del lote que puede ser ocupada con construcciones, manteniendo libre de construcción. Los porcentajes mínimos para construcción serán definidos por cada polígono de intervención. Coeficiente de ocupación del suelo (Cos Pb): Corresponde al porcentaje de ocupación máxima en planta baja según los determine cada PU en el suelo urbano, cabecera parroquial o suelo rural.

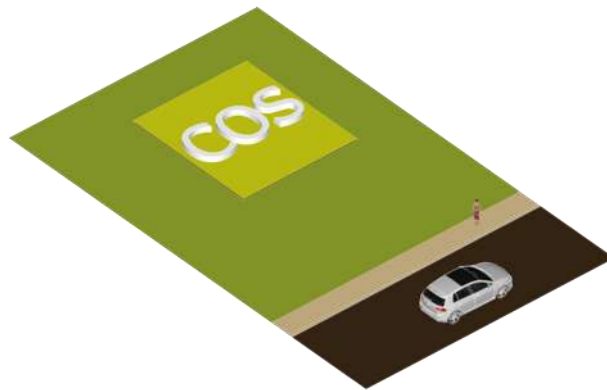


Gráfico 13 COS PB
Elaboración: Equipo consultor

Artículo 77. Ocupación del Suelo (COS TOTAL).- Es Coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL): Es la relación entre el área construida computable total y el área total del lote.

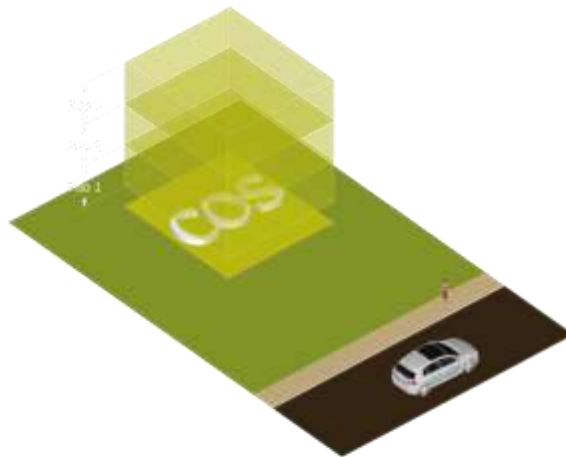


Gráfico 14 COS TOTAL
Elaboración: Equipo consultor

Artículo 78. Coeficiente de absorción del suelo (CAS).-Es la superficie mínima del lote que puede ser susceptible de incorporación a áreas de riego o zonas verdes dentro del predio. El área mínima deberá por lo menos contar cuando menos con los siguientes porcentajes, uso habitacional el 10%, en vivienda popular 12,25%, en residencial 40% en campestre 12.5% en uso comercial, 40% en uso industrial.

En el caso de las servidumbres declaradas por el estado se clasifican de tres tipos la primera es aérea que incluye a la red de alta tensión que pasa al interior del límite urbano de la Ciudad de El Coca, el cono de aproximación aérea originada por el aeropuerto existente y que restringe la construcción de edificaciones en altura. La segunda que es subterránea y que corresponde a la línea de flujo de petróleo con una afectación de 15 metros medidos desde el eje hacia ambos lados, considérese también las servidumbres por concepto de tuberías de la red de agua potable y de alcantarillado, distanciamiento que

corresponde señalar al momento de que se verifique o se construya el proyecto. La tercera son aquellas que está a nivel del terreno y que en el caso de las cabeceras parroquiales y cantonal se encuentra desarrolladas junto a vías de carácter estatal donde se determina el distanciamiento de 25 m desde el eje de la vía hacia ambos lados, determinado los tipos de servidumbres se propone clasificar el nivel de impacto al que es sujeto el predio y que va desde la categoría baja, media o alta.

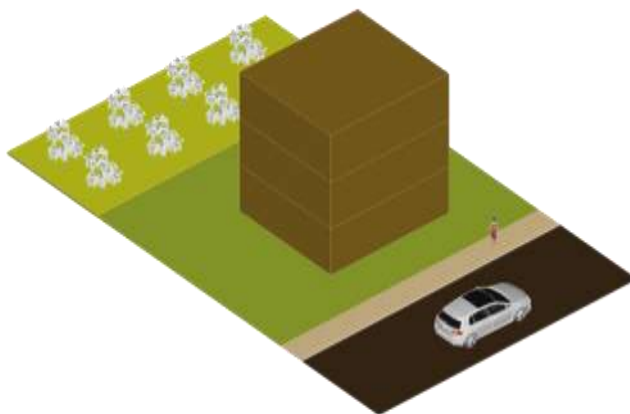


Gráfico 15 CAS
Elaboración: Equipo consultor

Artículo 79. Categoría baja.- Las servidumbres que se clasifica en esta categoría, es la que no se observa a simple vista y no presentan un riesgo destructivo tales como líneas telefónicas y eléctricas, permiten plantear determinados tipos de cultivos y ganadería, o atraviesan zonas boscosas o montañosas sin causar alteración al medio, también son caminos de accesos, donde la afectación al inmueble es mínima, servidumbres subterráneas, sobre el terreno y aéreas cuyo efecto de depreciación oscila entre el 30% al 40% del área afectada.

Artículo 80. Categoría media. - Son aquellas líneas aéreas que deterioran el paisaje y que afectan zonas de fumigación que afectan cultivos y ganadería a mediana escala, también son subterráneas donde las tuberías son de diámetro menor y los líquidos que transportan presenta un riesgo bajo para la contaminación del sector que afectan en un 45- al 65% de la superficie afectada a evaluarse.

Artículo 81. Categoría alta. - Son los que pasan por zonas urbanas, que obligan a que predios con alto grado de demanda para el desarrollo de proyectos arquitectónicos, tengan que ser modificados o excluidos de ejecución, originados por líneas de alta tensión, oleoductos tanto nivel de terreno como subterráneas con el riesgo de explosiones e incendios, zonas de alto riesgo de inundación cuyos efectos al costo llegan a ser del 70 al 100%.

Se debe recalcar que los factores de depreciación expresados en % para el avalúo en los predios afectados debe ser tratada en el Concejo Municipal quienes tienen como competencia exclusiva de realizar las respectivas ordenanzas como lo señala a continuación:

COOTAD, Art. 57.- Atribuciones del concejo municipal. - Al concejo municipal le corresponde: a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor; c) Crear, modificar, exonerar o extinguir tasas y contribuciones especiales por los servicios que presta y obras que ejecute;

Las afectaciones, las servidumbres y demás acciones administrativas que ordenan el uso y la ocupación del suelo se reflejarán en el Informe Predial de Reglamentación del Uso del Suelo (IPRUS) tal como lo señala resolución No. 0005-CTUGS-2020 publicada en el registro oficial del Año II-No. 301 de fecha 1ro de octubre del 2020. Documento que se adjunta al presente.

Todos los predios que en su informe IPRUS tengan afectación por zonas de riesgo, tendrán que ser inspeccionados por un agente de control de la Dirección de Gestión de Riesgos para constatar el nivel de riesgo que presentan dichos predios.

Incumplimiento de regulaciones urbanas

Manzana tipo no correspondiente a normativa de edificabilidad

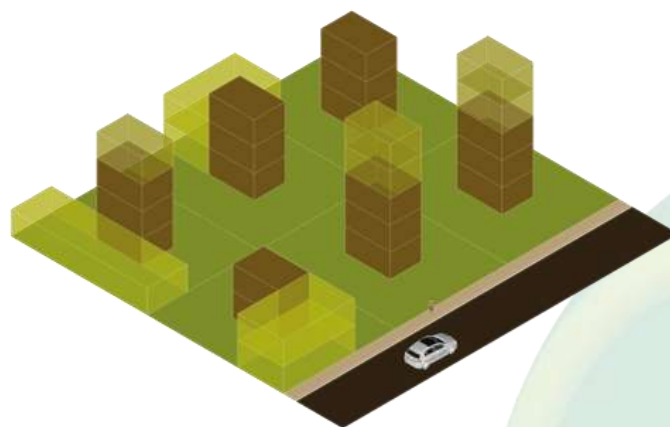


Gráfico 15 Tipo manzana 1
Elaboración: Equipo consultor

Manzana tipo correspondiente a normativa de edificabilidad

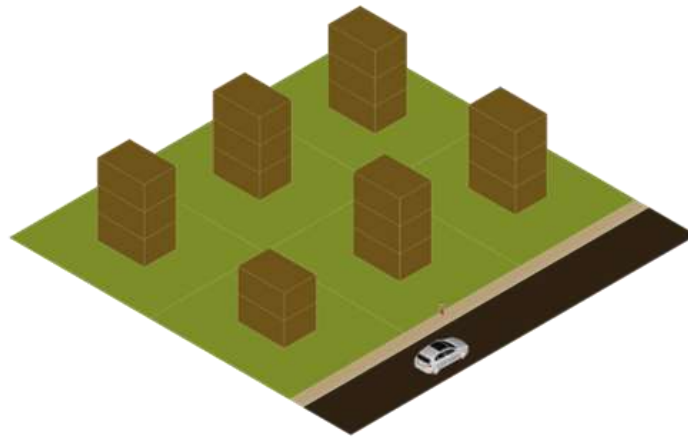


Gráfico 01 Lote mínimo
Elaboración: Equipo consultor

Normas de regulación Urbana

Artículo 82. Determinantes Urbanísticas Especiales.- Se establecen condiciones especiales para casos en que no se cumple con los mínimos definidos en el planeamiento. Se consideran como condiciones urbanísticas especiales las siguientes:

- Predios con forma irregular que no cumplan con el frente mínimo definido en el PIT
- Urbanizaciones aprobadas con anterioridad a la vigencia del PUGS.
- Zonas de ocupación condicionada por riesgo, susceptibilidad o inestabilidad medio o bajo.

A continuación, se describen las condiciones que se debe cumplir para permitir su desarrollo

- Predios con forma irregular que no cumplan con el frente mínimo definido en el polígono de intervención

Cuando un lote por su forma irregular no cumpla con el frente mínimo establecido para el correspondiente Polígono de Intervención Territorial (PIT) o sector, pero sí cumple con el tamaño de lote mínimo, y a cierta distancia de la vía presente la longitud de frente requerida, se podrá permitir que la edificación alcance la altura máxima permitida para las condiciones del predio, a partir de dicha profundidad.

Artículo 83. Urbanizaciones aprobadas con anterioridad a la vigencia del PUGS. - En todas las urbanizaciones aprobadas con anterioridad a la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) y que estén construidas o en proceso de construcción, regirán las características de ocupación del suelo con las cuales fueron aprobadas dichas actuaciones urbanísticas. El mismo tratamiento tendrán las urbanizaciones aprobadas hasta un año antes de la vigencia del PUGS y que todavía no se han construido. En este caso, contarán

con un año desde la expedición del PUGS para iniciar obras y culminarlas; de lo contrario, caducará la licencia o permiso de construcción.

Artículo 84. Sectores sujetos a regulación urbana. - Los asentamientos irregulares son comunidades que se desarrollan fuera del marco legal y de planificación urbana, caracterizadas por la falta de servicios básicos, infraestructura precaria y ubicación en zonas de riesgo. Su regularización o relocalización requiere de intervenciones específicas por parte del Estado, como la provisión de servicios, la legalización de terrenos y la implementación de programas de vivienda social. Estos procesos buscan mejorar las condiciones de vida de los habitantes y garantizar un desarrollo urbano más equitativo y sostenible, los cuales se los trataran como parte de planes parciales sujetos a la LOOTUGS.

Artículo 85. Planes Parciales. - El problema identificado en los polígonos PIT PR02 y PRE01 se han detectado zonas con asentamientos irregulares. Según la normativa, estas áreas requieren un tratamiento específico que consiste en la generación de un plan parcial implementado a través de unidades de actuación urbanística.

Solución normativa: Planes Parciales

De acuerdo con el Artículo 32, los planes parciales son instrumentos de regulación urbanística y gestión del suelo que se aplican de manera detallada a los polígonos de intervención territorial, tanto en suelo urbano como en suelo rural de expansión urbana.

Estos planes parciales son particularmente relevantes para los asentamientos irregulares porque la normativa establece explícitamente que "los programas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana... serán regulados mediante plan parcial". Esto significa que las zonas identificadas en los PIT PR02 y PRE01 caen precisamente bajo esta categoría de intervención obligatoria mediante planes parciales.

Los planes parciales que se desarrollarán para estas zonas deberán determinar cuatro aspectos fundamentales:

Normativa urbanística específica: Establecerán reglas precisas sobre el desarrollo urbano que cumplan con los estándares urbanísticos aplicables a esas zonas.

Programas y proyectos de intervención física: Se centrarán especialmente en mejorar los sistemas públicos de soporte en estos asentamientos irregulares, incluyendo la ejecución y adecuación de vivienda de interés social.

Instrumentos de gestión y delimitación de unidades de actuación: Seleccionarán y aplicarán instrumentos apropiados para la gestión del suelo, delimitando las unidades de actuación urbana necesarias para consolidar los sistemas públicos de soporte y atender la demanda de vivienda social.

Infraestructura para servicios básicos: Definirán la infraestructura necesaria para garantizar servicios de agua segura y saneamiento adecuado.

Implementación: Unidades de Actuación Urbanística (UAU)

El texto establece que los planes parciales se complementarán con Unidades de Actuación Urbanística (UAU), como lo define el Artículo 49 del COA. Estas UAU son áreas de gestión del suelo determinadas por el plan de uso y gestión de suelo o por un plan parcial.

Las UAU constituyen el mecanismo práctico mediante el cual se implementarán las directrices establecidas en los planes parciales. Para los asentamientos irregulares identificados, estas unidades servirán para:

Transformación física del territorio: Las UAU pueden incluir uno o varios inmuebles que serán transformados, urbanizados o construidos bajo un proceso unificado de habilitación.

Funcionalidad de sistemas públicos: Determinarán las condiciones para asegurar el funcionamiento adecuado de vialidad, equipamientos, espacios públicos y áreas verdes.

Gestión equitativa: Implementarán el reparto equitativo de cargas y beneficios entre los propietarios de los predios, lo cual es especialmente importante en zonas de asentamientos irregulares donde puede haber situaciones complejas de tenencia de la tierra.

Participación social en los beneficios: Permitirán que la comunidad participe en los beneficios producidos por la planificación urbanística, mediante mecanismos como la concesión onerosa de derechos de uso y edificabilidad.

Proceso integrado para los asentamientos irregulares

En síntesis, el proceso para abordar los asentamientos irregulares en los polígonos PIT PR02 y PRE01 seguirá esta secuencia:

Identificación y delimitación de las zonas con asentamientos irregulares (ya realizada según el primer texto).

Elaboración de planes parciales específicos para estas zonas, cumpliendo con los cuatro aspectos fundamentales mencionados anteriormente.

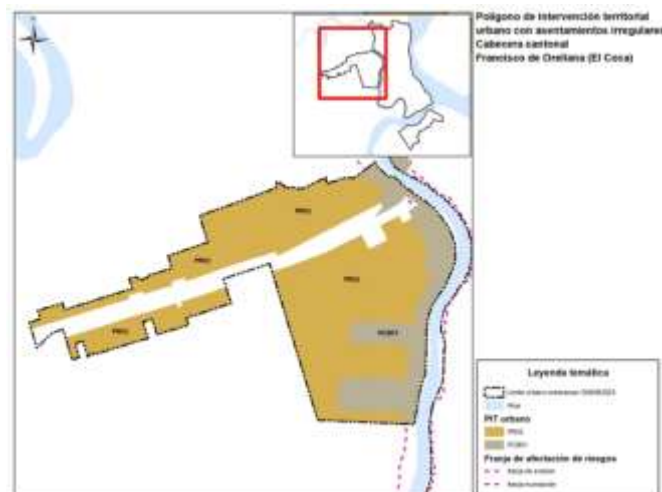
Dentro de estos planes parciales, delimitación de Unidades de Actuación Urbanística que servirán como herramientas operativas para implementar lo establecido en los planes.

Aplicación de mecanismos de gestión asociada (reajuste de terrenos, integración parcelaria o cooperación entre partícipes) para garantizar la distribución equitativa de cargas y beneficios.

Determinación de la edificabilidad relacionada con los inmuebles que forman parte de las unidades de actuación y establecimiento de su programación temporal.

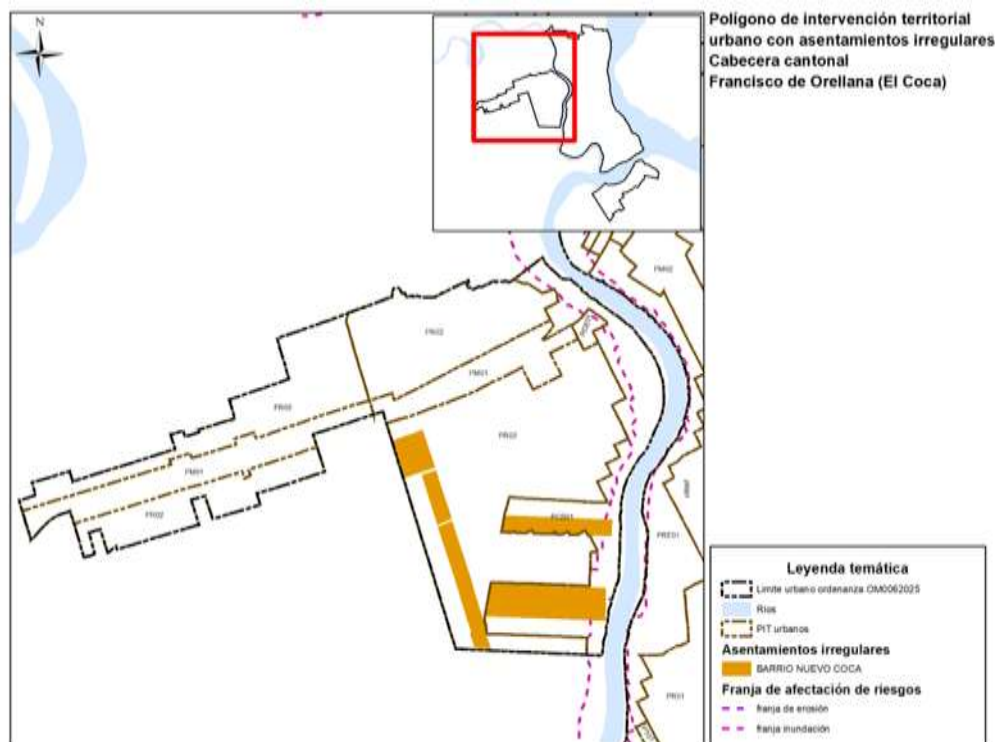
Este enfoque integrado busca transformar los asentamientos irregulares en áreas urbanísticamente funcionales, con servicios adecuados y una distribución equitativa de las cargas y beneficios del desarrollo urbano, mejorando así la calidad de vida de sus habitantes mientras se cumple con la normativa urbanística vigente.

Imagen 65: Identificación de Polígono PCB-01 Y PR-02 propuesto EL COCA



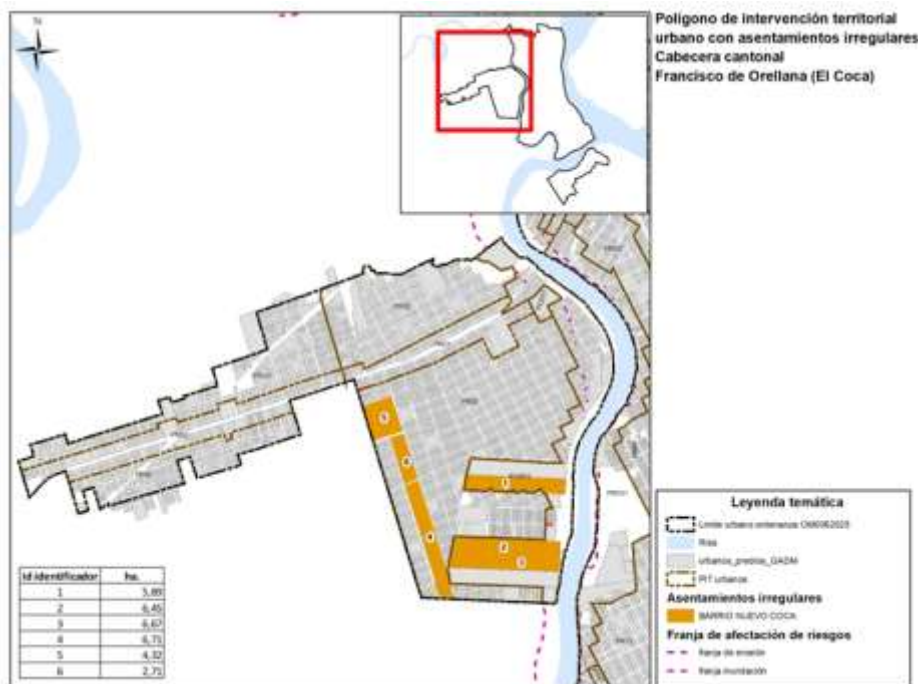
Elaboración: Equipo técnico, 2025

Imagen 66: Identificación de asentamientos irregulares EL COCA



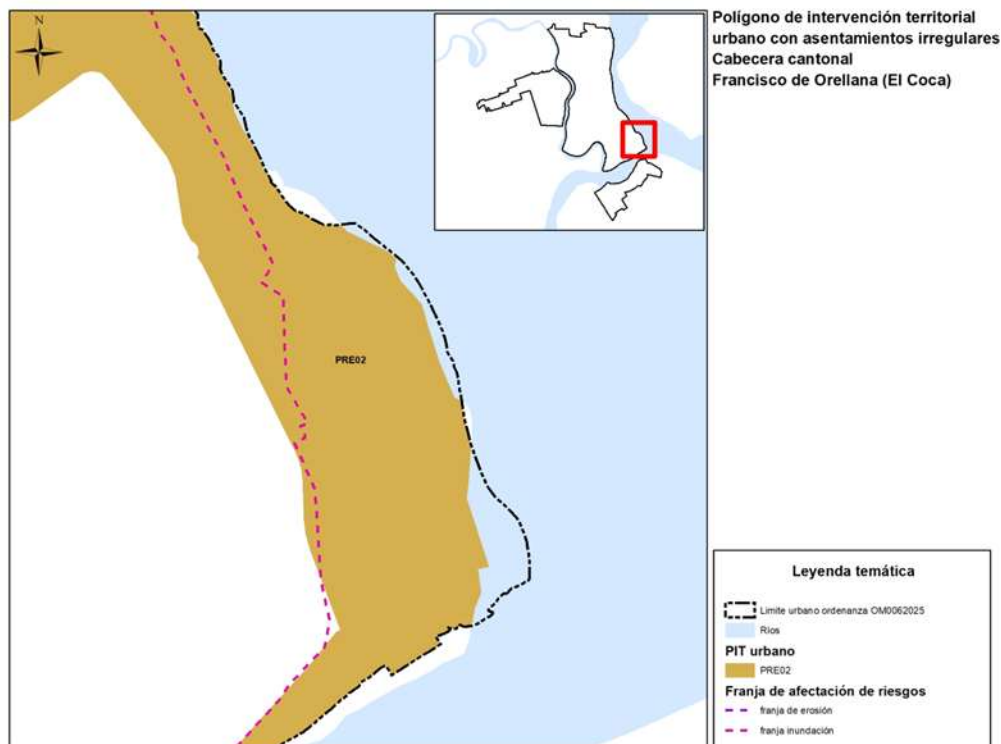
Elaboración: Equipo técnico, 2025

Imagen 67: Identificación de lotes asentamientos irregulares EL COCA



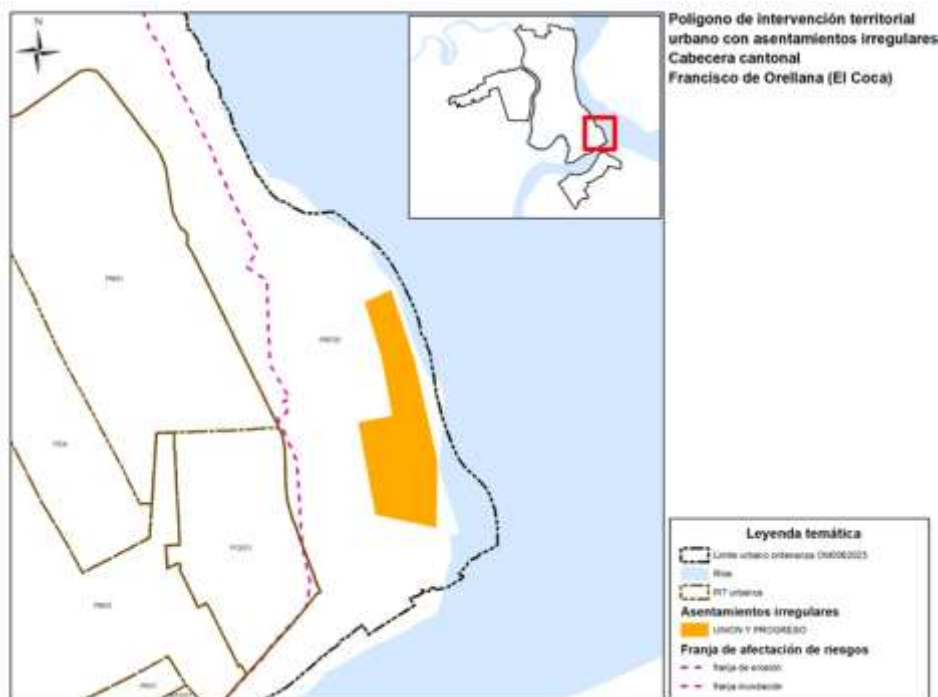
Elaboración: Equipo técnico, 2025

Imagen 68: Identificación de Polígono PRE con asentamientos irregulares propuesto EL COCA



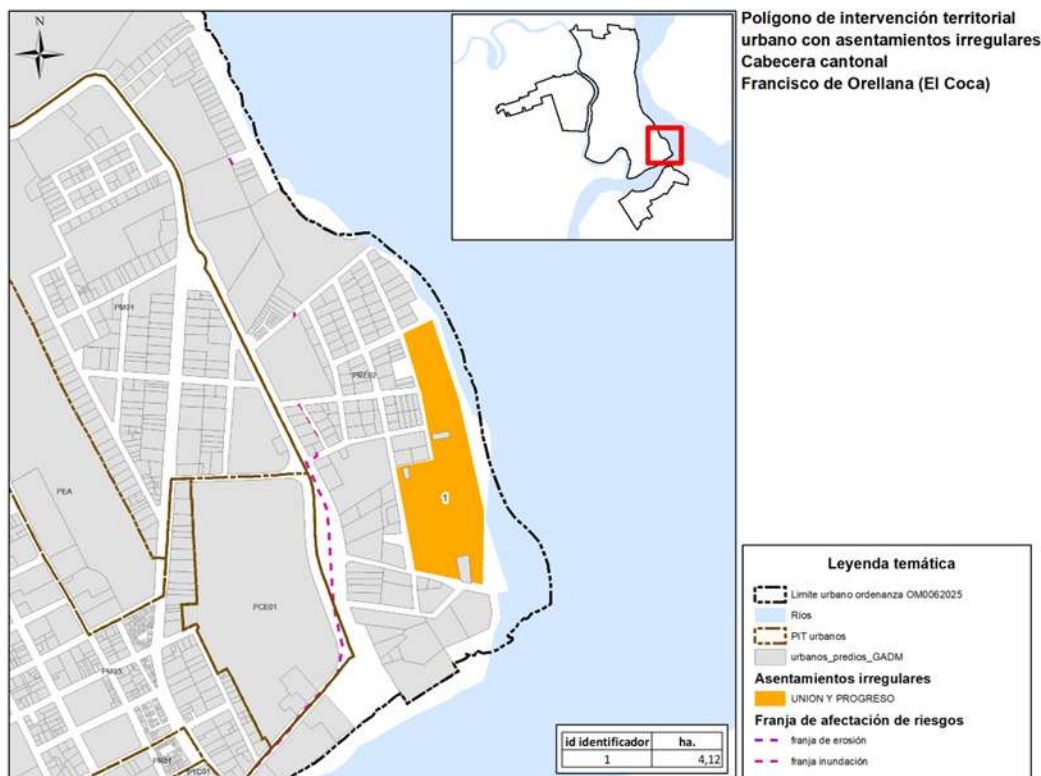
Elaboración: Equipo técnico, 2025

Imagen 69: Identificación de asentamientos irregulares EL COCA



Elaboración: Equipo técnico, 2025

Imagen 70: Identificación de lotes asentamientos irregulares EL COCA



Elaboración: Equipo técnico, 2025

Tabla 30: Tabla de Plan Parcial PIT PCB-01 Y PR-02

PIT #	PLAN PARCIAL Área Ha	# UAU	Área Ha
PRE-02	4.12	UAU 07	4.12

Tabla 31: Tabla de Plan Parcial PIT PRE-02

PIT #	PLAN PARCIAL Área Ha	# UAU	Área Ha
PCB-01	19.01	UAU 01	5.89
		UAU 02	6.45
		UAU 03	6.67
PR-02	13.74	UAU 04	6.71
		UAU 05	4.32
		UAU 06	2.71

Tabla 32: Normativa de Planes Parciales

LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DE SUELO PLAN PARCIAL	
Art. 32.- Planes parciales	
Los planes parciales tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana. Los planes parciales determinarán: 1. La normativa urbanística específica, conforme con los estándares urbanísticos pertinentes. 2. Los programas y proyectos de intervención física asociados al mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, especialmente en asentamientos de hecho, y la ejecución y adecuación de vivienda de interés social. 3. La selección y aplicación de los instrumentos de gestión de suelo y la delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el plan de uso y gestión de suelo a fin de consolidar los sistemas públicos de soporte y responder a la demanda de vivienda de interés social. 4. La infraestructura necesaria para los servicios de agua segura y saneamiento adecuado. Los programas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana, los programas para la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable y los casos definidos como obligatorios serán regulados mediante plan parcial.	
Art. 33.- Alcance del plan parcial	
En el caso de que el plan parcial modifique contenidos del componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo estará debidamente justificado conforme con lo establecido en esta Ley.	
Art. 34.- Obligatoriedad del plan parcial	
Los planes parciales serán de aplicación obligatoria en suelo de expansión urbana y contendrán la selección de los instrumentos de gestión, determinaciones para su aplicación y la definición de las unidades de actuación necesarias de acuerdo con lo definido en la presente Ley. Los planes parciales serán obligatorios en caso de aplicación del reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes cuando se apliquen mecanismos de reparto equitativo de cargas y beneficios, así como en la modificación de usos de suelo y en la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.	
Art. 35.- Iniciativa del plan parcial	
Los planes parciales serán de iniciativa pública o mixta. La vigencia de cada plan parcial estará prevista al momento de su aprobación, y podrá exceder la vigencia del plan de uso y gestión de suelo respectivo.	

Tabla 33: Normativa de UAU (Unidades de Actuación Urbanística)

CÓDIGO ORGÁNICO AMBIENTAL (COA) Y USOS DE SUELO

A11A1:A10A11A1: A12A1A1:A12

Unidad de actuación urbanística

Art. 49.- Unidades de actuación urbanística

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

Las unidades de actuación urbanística determinarán la modalidad y las condiciones para asegurar la funcionalidad del diseño de los sistemas públicos de soporte tales como la vialidad, equipamientos, espacio público y áreas verdes; la implementación del reparto equitativo de cargas y beneficios mediante la gestión asociada de los propietarios de los predios a través de procesos de reajuste de terrenos, integración parcelaria o cooperación entre partícipes; y permitir la participación social en los beneficios producidos por la planificación urbanística mediante la concesión onerosa de derechos de uso y edificabilidad. Para ello, los planes de uso y gestión de suelo o los planes parciales determinarán la edificabilidad relacionada con los inmuebles que formen parte de unidades de actuación y establecerán su programación temporal según los procedimientos definidos en esta Ley.

Art. 50.- Obligaciones de los propietarios de suelo de una unidad de actuación urbanística.

Los propietarios de suelo vinculados a una unidad de actuación urbanística estarán obligados a realizar las siguientes acciones en proporción al aprovechamiento urbanístico que les corresponda, según el reparto equitativo de las cargas y los beneficios:

1. Ceder gratuitamente al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, el suelo destinado a espacio público, infraestructuras y equipamientos, de conformidad con los estándares urbanísticos definidos por la normativa aplicable y el planeamiento urbanístico en aplicación de lo dispuesto en lo relativo al porcentaje de área verde, comunitaria y vías en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. El suelo así transferido no podrá desafectarse de su finalidad de uso público.
2. Financiar y ejecutar las obras de urbanización de conformidad con lo establecido por la ley y el planeamiento urbanístico.
3. Financiar los gastos derivados de los derrocamientos, reubicaciones, compensaciones, costos de planificación y gestión de la operación inmobiliaria, y demás acciones necesarias para viabilizar la intervención. En los casos de actuaciones que tengan un impacto negativo singular sobre el paisaje, sobre la movilidad o sobre la funcionalidad de las redes físicas de servicios básicos existentes, el distrito o municipio puede imponer además el deber de financiar las obras exteriores necesarias para suprimir o mitigar este impacto hasta donde lo permita la viabilidad económico financiera de la actuación urbanística.

CÓDIGO ORGÁNICO AMBIENTAL (COA) Y USOS DE SUELO

A11A1:A10A11A1: A12A1A1:A12

Unidad de actuación urbanística

El cumplimiento de los deberes de los incisos anteriores es una carga para poder destinar los terrenos a los usos previstos en el plan y disfrutar de los restantes beneficios derivados de él. La propiedad está afectada al levantamiento de estas cargas que deben ser inscritas en el registro de la propiedad por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. La inscripción de las cargas será cancelada cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano reciba la urbanización terminada.

Art. 51.- Derechos de los propietarios de suelo de una unidad de actuación urbanística.

Los propietarios de suelo vinculados a una unidad de actuación urbanística tienen derecho a las siguientes acciones, de acuerdo con el reparto equitativo de las cargas y los beneficios:

1. Participar en los beneficios derivados del aprovechamiento urbanístico otorgado por el planeamiento, en proporción del valor del inmueble aportado.
2. Ser compensado por las cargas urbanísticas que no puedan ser distribuidas de forma equitativa al interior de la unidad de actuación urbanística.

Art. 52.- Instrumentos técnicos de las unidades de actuación urbanística.

Las unidades de actuación urbanística, sean de iniciativa pública, privada o mixta, están sometidas a la aprobación del distrito o municipio que exigirá los siguientes instrumentos técnicos:

1. La identificación y aplicación de los instrumentos de gestión determinados en esta Ley.
2. Un proyecto de urbanización o renovación urbanística.

En el suelo incluido en una unidad de actuación urbanística no se puede aprobar ningún proyecto de fraccionamiento o reestructuración de la propiedad si no va acompañado del correspondiente proyecto de urbanización o renovación urbanístico y de reparto de cargas y beneficios. El plazo máximo para notificar la resolución sobre la aprobación de los instrumentos técnicos a que se refiere este artículo no puede exceder de seis meses. La falta de notificación de la resolución dentro de este plazo generará los efectos del silencio administrativo negativo, sin perjuicio de las sanciones al servidor público responsable.

Art. 53.- Iniciativa de las unidades de actuación urbanística

Las unidades de actuación urbanística pueden ser promovidas y gestionadas por:

1. Los propietarios del suelo incluido en la unidad de actuación.
2. La administración pública o por una persona natural o jurídica, pública o privada, mediante acuerdo con los propietarios del suelo incluidos en el ámbito de actuación.

Cuando sean varios los propietarios del suelo incluido en la unidad de actuación deben haber dado su conformidad a la iniciativa al menos los que sean titulares del cincuenta y uno por ciento (51%) de la superficie del ámbito. Los propietarios que no hayan dado su conformidad pueden adherirse a la iniciativa y participar

CÓDIGO ORGÁNICO AMBIENTAL (COA) Y USOS DE SUELO

A11A1:A10A11A1: A12A1A1:A12

Unidad de actuación urbanística

en la gestión de la unidad de actuación y en la distribución de sus beneficios y sus cargas, caso contrario, los propietarios mayoritarios podrán solicitar al Gobierno Autónomo Descentralizado metropolitano o municipal proceda con la enajenación forzosa en subasta pública de los predios, alícuotas o derechos y acciones cuyos propietarios no se adhieran a la actuación urbanística.

Elaboración: Equipo técnico, 2025

Artículo 86. Contribución de Áreas verdes o comunales. -Respecto a la contribución de áreas verdes y comunales, se sujetarán al artículo 424 del COOTAD, determinando la donación del 15% del área útil urbanizable del terreno, dicho artículo se detalla a continuación:

Art. 424. “En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público. Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización. La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio. En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado, de conformidad con lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento. En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar y construir equipamientos públicos de conformidad con lo que establezca en su normativa el Gobierno Autónomo Descentralizado. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe,

en base al avalúo realizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano” (COOTAD, 2016).

Normas de aprovechamiento de carácter especial. -

Artículo 87. Áreas de protección especial (PE) en los polígonos (PR-03, PM-03). Corresponden a las franjas de protección que deben respetarse por el cruce de oleoductos, poliductos, líneas de alta tensión, acueductos, canales, colectores, OCP, conos de aproximación de aeropuertos que de acuerdo a la ley se les reconoce como afectaciones. Con el propósito de cumplir con los planes, programas y proyectos del PDOT referente a las afectaciones considérese lo que señala la LOOTUGS en su “Artículo 68.- Enajenación de predios afectados. El que enajene terrenos o edificios afectados por el plan de desarrollo y ordenamiento territorial deberá hacer constar esta circunstancia en el correspondiente título de enajenación, así como los compromisos que hubiere adquirido con la municipalidad o distrito metropolitano.”

TABLA DE AFECTACIONES

TIPO AFECTACIÓN	DESDE EL EJE m	LADOS N°	TOTAL, RETIRO m	OBSERVACIÓN
Línea de alta tensión 138kw	7.50	2	15.00	
Línea de alta tensión 138kw	15.00	2	30.00	
Líneas de flujo (sector petrolero)	15.00	2	30.00	
Red de Alcantarillado	3.00	2	6.00	Determinadas como servidumbre en cada proyecto.
Red de Agua potable	3.00	2	6.00	
Líneas de fábrica				Plan Urbano

Artículo 88. Zonas de amenaza y riesgo (ZR) identificados en los polígonos (PRE-01, PRE-02).- Para definir las zonas de riesgo partiremos de la definición de estrategias para articular, coordinar, reducir, seguir y evaluar a través de indicadores los factores de riesgo determinando que son extensiones que, por su naturaleza y condiciones específicas, o por intervenciones antrópicas, propensas a riesgos de diversa clase, por tanto, no pueden dar a usos o actividades de ningún tipo, a excepción del mantenimiento. Se incluyen los sectores muy escarpados, geológicamente inestables, inundables, propensa a deslizamientos y derrumbes. También incluye los territorios de alto riesgo (por movimientos en masa, inundaciones y avenidas torrenciales) los sectores de alto riesgo no mitigable, así como las áreas con condiciones de riesgo formarán parte del suelo de protección hasta que se presenten los estudios de riesgo o de amenaza donde se defina su el plan a seguir, documento que deberá ser

aprobado por el organismo competente. Esta información será utilizada para redefinir el uso del suelo demás normas generales del polígono en el que se localice.

Artículo 89. Estándares urbanísticos.- _De acuerdo a lo señalado en la LOOTUGS en el artículo 43, establece que “los GADM establecerán las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de los parámetros de calidad exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda social, protección y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socio-económicas y culturales del lugar”.

Requisitos urbanísticos mínimos para la dotación de espacios públicos para movilidad, equipamientos y áreas verdes de recreación activa y pasiva

Los estándares urbanísticos de referencia que se tomarán en cuenta para calcular la necesidad de suelo para espacios públicos, equipamientos y vialidad, resultan de lo establecido dentro del COOTAD donde en su art. 424 señala que: “Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras

rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización. La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio.” Por lo que se entregará como mínimo el 15% calculado del área útil del predio a urbanizar destinado para áreas verdes y equipamiento comunitario. Del cual en casos menores a 3000 m² se determinará si el 15% se destina para área verde o área comunal, considerando una superficie utilizable, donde con la adecuada intervención del Departamento Ordenamiento Territorial se determinará su destino en base a las necesidades de la población mediante un cálculo con radios de influencia de los equipamientos existentes en el sector. En casos de más de 3000m² se destinará el 10% del área útil urbanizable para áreas verdes de recreación activas y pasivas que a futuro podrán servir para el desarrollo de equipamientos públicos y el 5% del área útil urbanizable para desarrollar equipamientos comunales para el sector en donde se implanta. La dotación de espacio público para la movilidad se considera el % necesario para la ejecución de vías, para esto se plantea manzanas en donde ninguno de sus lados supere los 150 metros, lo que permitirá un trazado continuo y eficiente.

Artículo 90. Suelos de cesión. - Conforme lo estipula el COOTAD, las cesiones obligatorias de suelo para áreas verdes y equipamientos resultantes de los fraccionamientos o subdivisiones se establecen de acuerdo con los tratamientos de sostenimiento, mejoramiento integral y desarrollo ya que se requiere suelo e inversiones mayores para suplir las necesidades de la población. La cesión obligatoria por tratamiento será del 15%, la cual se calculará sobre el área útil urbanizable (resulta de descontar del área bruta el suelo no urbanizable)

El cumplimiento de esta obligación de cesiones urbanísticas se efectuará teniendo en cuenta las siguientes condiciones:

Cuando el área útil a fraccionar sea menor a tres mil metros cuadrados, la cesión obligatoria se podrá hacer mediante la compensación en dinero.

Cuando el área útil a fraccionar sea mayor a tres mil metros cuadrados, la cesión obligatoria podrá realizarse entregando como mínimo el 15% del área útil urbanizable.

Las áreas de cesión obligatoria de suelo deberán respetar las siguientes características generales:

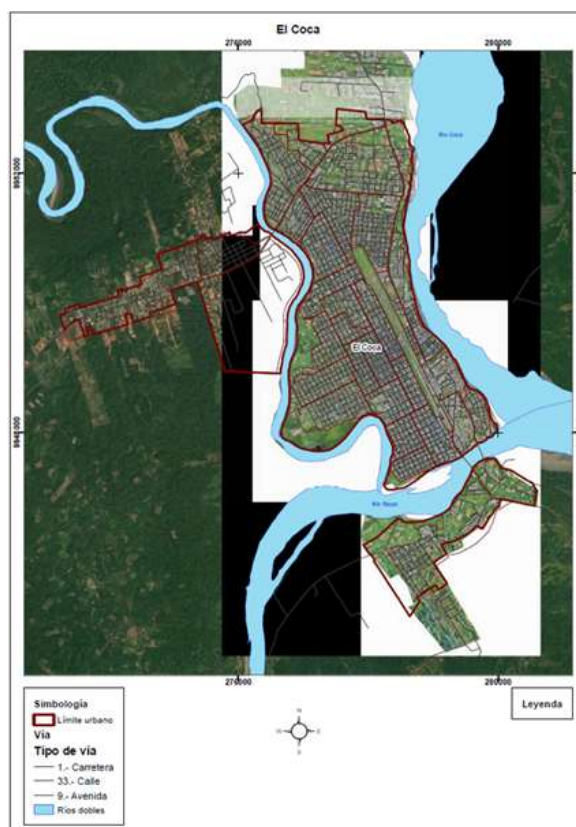
- Se plantearán de tal manera que su forma y ubicación permita un servicio efectivo a la comunidad.
- Se emplazarán con frente a una o más vías existentes, planificadas o propuestas por el promotor, siempre y cuando estas no sean vías de retorno, de tal forma que se garantice la accesibilidad.
- Se integrarán con el trazado urbano existente y se garantizará su utilización y libre disfrute por parte de toda la comunidad.
- Cuando existan fraccionamientos colindantes, la ubicación de las áreas de cesión deberán conformar un solo cuerpo de mayor dimensión, lo que permitirá incrementar su aprovechamiento y optimizar su utilización.
- Los predios destinados a cumplir con la cesión obligatoria de suelo guardarán la proporción prevista por la normativa vigente para un predio edificable, salvo que la planificación haya establecido otra disposición o el promotor demuestre que su propuesta permite la integración funcional y óptimo aprovechamiento de la cesión de conformidad con los literales anteriores.

Los estándares de referencia para los equipamientos y áreas verdes se considerarán de acuerdo a lo establecido por las normas de arquitectura y urbanismo a nivel nacional definidas por las entidades competentes.

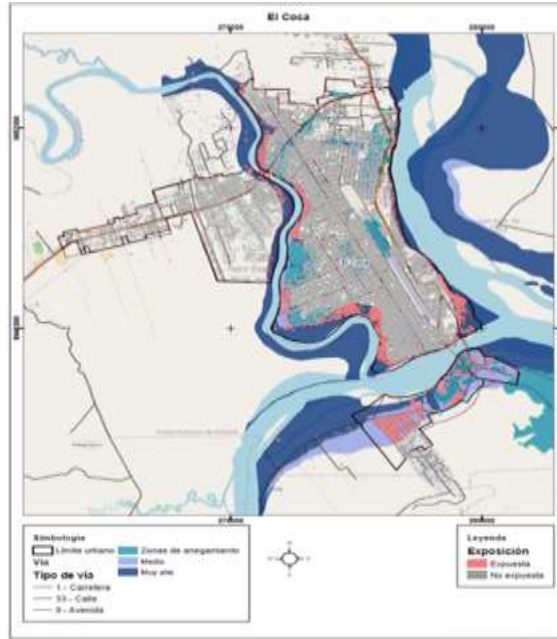
Artículo 91. Áreas para vivienda de interés social o prioritario, porcentaje obligatorio. - En el artículo Art. 22. de la LEY ORGÁNICA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL menciona que El ente rector de hábitat y vivienda, MIDUVI

contará con un Banco de Suelo para Vivienda de Interés Social, al que serán asignados todos los predios, terrenos y propiedades estatales en desuso y /o subutilizadas, en todo el territorio nacional y que cumplan con las condiciones de urbanización requeridas o sean potencialmente urbanizables, de conformidad con la Ley. Se exceptúan de esta asignación todos los predios, terrenos y propiedades del Régimen Autónomo Descentralizado, los cuales podrán ser cedidos al ente rector de hábitat y vivienda, voluntariamente.

Artículo 92.- Áreas de afectación por las riberas de los ríos. - El Coca es la localidad con el mayor número de edificaciones expuestas, con un número de 3379 construcciones lo que resalta la necesidad de estrategias prioritarias de mitigación y adaptación en esta cabecera. Taracoa, con 572 construcciones expuestas, y San José de Guayusa, con 225, también presentan una afectación significativa, lo que indica que estas localidades requieren medidas específicas para reducir su exposición ante inundaciones.



En Inés Arango, el 58.96% de su territorio se encuentra en riesgo de la categoría "muy alto", lo que la posiciona como la zona más vulnerable. Taracoa sigue en prioridad, con el 13.29% (8.66 ha) en "muy alto" y 22.32% (14.54 ha) en "alto", vinculado a su proximidad a cuerpos hídricos. La Belleza, pese a su reducida extensión urbana, registra un 16.87% (2.46 ha) en riesgo "muy alto", mientras que Dayuma y El Dorado presentan porcentajes del 14.67% y 9.68%, respectivamente.



En cuanto a las diversas medidas de mitigación que se puedan ejecutar en los sectores se sugiere reforzar la infraestructura de drenaje en los barrios más vulnerables, fomentar la restauración de ecosistemas naturales como humedales (Pantanos) para actuar como amortiguadores, y diseñar proyectos habitacionales en áreas menos expuestas al riesgo. Además, la capacitación comunitaria y la instalación de sistemas de monitoreo y alerta temprana se plantean como acciones que podrían reducir el impacto de futuros eventos. Estas medidas, integradas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y Plan de Uso y Gestión del Suelo, garantizarán un crecimiento urbano más seguro y resiliente, alineado con los principios de sostenibilidad y adaptación al cambio climático. Consideraciones tomadas para cada Polígono de Territorial.

Artículo 93. Integración inmobiliaria. - De acuerdo a lo establecido en la LOOTUGS:

Art. 56.- Integración inmobiliaria. La integración inmobiliaria permite una nueva configuración física y espacial de un área con la finalidad de reordenar el suelo para el cumplimiento del planeamiento urbanístico, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y las unidades de actuación urbanística, que establecerán las directrices para el reparto de las cargas y los beneficios. En el caso que la integración inmobiliaria se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Para incentivar el uso de este mecanismo el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano podrá utilizar incentivos tributarios y urbanísticos.

La Integración inmobiliaria permite una nueva configuración física y espacial de un área con la finalidad de reordenar el suelo para el cumplimiento del

planeamiento urbanístico, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y las unidades de actuación urbanística, que establecerán las directrices para el reparto de las cargas y beneficios, en el caso que la integración inmobiliaria se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicara lo dispuesto en el COOTAD. Para incentivar el uso de este mecanismo el GADM podrá utilizar incentivos tributarios y urbanísticos.

El objetivo de la integración parcelaria es el englobe de dos o más predios adyacentes de uno o varios propietarios en uno de mayor superficie con el fin de cumplir con estándares urbanísticos o facilitar los procesos de planeamiento.

La integración parcelaria se puede hacer en todo el suelo urbano y rural dentro de una unidad de actuación urbanística de acuerdo con la LOOTUGS o sin la existencia de aquella en función de lo que establece el COOTAD.

En el caso que la integración sea parte de una unidad de actuación urbanística deberá haberse aprobado y delimitado previamente, luego se deberá realizar el trámite contemplado en el artículo 483 del COOTAD e inscribir en el catastro la escritura de unificación. Si no estuviere dentro de una unidad de actuación urbana la integración que se pretende hacer bastará cumplir con el requisito del art. 483 mencionado.

Artículo 94. Cooperación entre participantes.- Permite realizar el reparto de las cargas y los beneficios de un plan parcial y unidades de actuación urbanística que no requieran de una nueva configuración predial. Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizarán las cesiones de suelo obligatorias y el pago de las obras de urbanización pertinentes.

La cooperación entre partícipes tiene como finalidad garantizar que varios propietarios de suelo se pongan de acuerdo para la implementación de la ubicación de áreas verdes en procesos de subdivisión individual que han sido definidos por el planeamiento sin que esto tenga que suponer procesos de plan parcial o unidades de actuación urbanística. Podrá darse en casos:

- a) Generación de espacios para áreas verdes y comunales en manzanas en proceso de desarrollo
- b) donde se requieran espacios comunitarios de acceso público para el cumplimiento de los estándares establecidos en el PUGS.
- c) Integración de bloques constructivos (máximo de cuatro lotes y mínimo dos lotes con un área edificada de ocupación máximo del 75% o de acuerdo con el requerimiento de cada PIT podrá variar en menos este porcentaje).
- d) En el suelo urbano y rural con excepción de suelo rural de conservación y protección y sobre los que se asientan comunas y comunidades ancestrales.

- e) La Cooperación entre partícipes se dará por iniciativa propia y se desarrollará mediante escritura pública para legalización del proceso.

Artículo 95.- Subdivisión de dos a diez predios. - Se considera subdivisión a la división de un terreno en el rango de dos a diez predios con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto. Se exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al GADM de Francisco de Orellana. Para el caso de las áreas rurales, se considera el fraccionamiento agrícola, el cual podrá subdividir una sola vez, presentando un informe de la razón que inspiró la subdivisión y vocación del suelo.

Artículo 96.-Derecho de vía. - El derecho de vía determinado en el Art.42 del Reglamento Ley Sistema Infraestructura Vial del Transporte Terrestre (2018), establece que para vías estatales, se extenderá a 25 metros, medidos desde el eje de la vía hacia cada uno de los costados, distancia a partir de la cual podrá levantarse únicamente el cerramiento, debiendo para la construcción de vivienda observarse un retiro adicional de 5 metros (MTOP, 2018).

Para el caso de; vías secundarias NO ESTATALES, se considera un derecho de vía de 12m a cada lado del eje, con un retiro de línea de fábrica de 3m.

Artículo 97. Declaratoria de utilidad pública. - en caso de declaratorias de utilidad pública o donaciones a instituciones o entidades privadas sin fines de lucro, para la implementación de obras de infraestructura y equipamientos en suelo rural, se podrá establecer un área menor en lo establecido en los polígonos de intervención territorial, conforme a la necesidad del área para la implantación del proyecto.

Artículo 98. Casos excepcionales para fraccionamiento en predios rurales- en casos excepcionales y debidamente justificados, previa presentación de un informe técnico de la dirección de ordenamiento territorial, se podrá autorizar el fraccionamiento de predios rurales, donde cada lote deberá cumplir un área mínima de 500 m² y un frente de 15m.

Artículo 99. Norma técnica para la determinación del excedente Presunción y causas de excedentes o diferencias: Presunción de excedente o diferencia. - Se presume la existencia de excedente o diferencia en los siguientes casos:

- Cuando en el título de propiedad no se hubiere establecido con precisión la cabida del predio, y la transferencia se hubiere realizado mediante la utilización de expresiones como “aproximadamente”, “más o menos” u otras de sentido similar, o medidas que no se encuentren dentro del sistema métrico decimal, una vez que se hubiere comparado el título de dominio con el área que conste en el catastro; y,

- Cuando en el proceso de liquidación de tributos por la transferencia de dominio o cualquier otro trámite que realice el propietario de un inmueble en alguna dependencia Municipal se detectare variación en la superficie del terreno; En el caso de que el propietario o su representante legal considere que no se trata de excedente o diferencia, el Proceso o Subproceso Municipal que hubiere detectado este excedente o diferencia, mantendrá el área que consta en el título actual de dominio. La presunción de excedente o diferencia, puede ser desvirtuada a través de documentación y/o una inspección solicitada por el propietario y practicada por la Dirección de Ordenamiento territorial GADMFO que, in situ, demuestre que no existe el excedente o diferencia. De verificarse excedente o diferencia de superficie en los trámites por los mecanismos aquí detallados u otros que se determinen mediante resolución de la Autoridad Administrativa competente, el propietario se sujetará al proceso de regularización constante en la presente Ordenanza. Cuando la Unidad de Avalúos y Catastros haya determinado el excedente o diferencia, procederá el trámite de regularización de oficio a través de la Autoridad Administrativa Competente.

Causas que provocan los excedentes o diferencias de áreas. - Los excedentes o diferencias de áreas de terreno pueden ser originadas por:

1. Error en la medición de las dimensiones del terreno y en el cálculo de la superficie del mismo;
2. Utilización de sistemas de medida inusuales en el medio en determinado momento histórico, que al convertirlas a la unidad del sistema métrico decimal ocasionaren error en el cálculo de la superficie de terreno.
3. Inexistencia y/o imprecisión de datos referidos a dimensiones lineales de linderos y áreas (cabida) en la escritura;
4. Error desde su origen en el replanteo y en la posesión física, cabida y medidas que actualmente tiene el lote de terreno.
5. Por levantamientos topográficos inexactos. Error Técnico Aceptable de Medición. - El Error Técnico Aceptable de Medición (ETAM) estará dado en función de la superficie del lote de terreno proveniente de la medición realizada por el Gobierno Autónomo Municipal del cantón Francisco de Orellana y comparada con la superficie que consta en el título de dominio. Para predios ubicados en suelo urbano del Cantón Francisco de Orellana, se considerará el Error Técnico Aceptable de Medición - ETAM, en un porcentaje de hasta el 10% en más o menos del área original que conste en el respectivo título de dominio, para predios ubicados en suelo rural se aplicará un ETAM en un porcentaje de hasta el 10% en más o menos del área original que conste en el respectivo título de dominio.

Los levantamientos topográficos deben realizarse con equipos de topografía que cuenten con la certificación de calibración del equipo y firmados por el técnico responsable del levantamiento (topógrafo o ingeniero en geomensura registrado en las entidades estatales) y el profesional (arquitecto registrado en las entidades estatales conforme al art. 2 literal b de la Ley de ejercicio profesional de la arquitectura,) responsable del proceso.

Artículo 100. Identificación de los asentamientos humanos de hecho. -

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Francisco de Orellana, ha identificado los siguientes asentamientos humanos de hecho en zonas urbanas y rurales que permitan regularizar y legalizarse; estas son:

Tabla 34: Cuadro Identificación de Asentamientos humanos de hecho

ITEM	PARROQUIA	BARRIO	ASENTAMIENTO
1	El Coca	El Moretal	5 de Junio
2	El Coca	Luis Guerra	PSPEA
3	El Coca	12 de Noviembre	Anexo 12 de Noviembre
4	El Coca	Nuevo Coca	Villa Claudia
5	El Coca	Nuevo Coca	Walter Cuji
6	El Coca	Nuevo Coca	Lizardo Shiguango
7	EL Coca	Nuevo Coca	Balcón de Payamino
8	El Coca	Nuevo Coca	Jaime Vega
9	El Coca	Nuevo Coca	Carlos Tapuy
10	El Coca	Flor de Pantano	Flor de Yasuní
11	El Coca	Flor de Pantano	El Porvenir
12	El Coca	Flor de Pantano	Corazón de Jesús
13	El Coca	Flor de Pantano	La Chamba
14	El Coca	Flor de Oriente	Flor de Oriente
15	El Coca	Guadalupe Larriva	El Betel
16	El Coca	Unión Imbabureña	El Coral
17	El Coca	Unión y Progreso	Los Cafetaleros y Parte Baja de Unión de Progreso
18	El Coca	S/N	Alejandro Labaka

ITEM	PARROQUIA	BARRIO	ASENTAMIENTO
19	Nuevo Paraíso	S/N	La Venezuela
20	Nuevo Paraíso	S/N	San Juan
21	San José De Guayusa		San Miguel de Guayusa
22	El Dorado	S/N	Colinas del Dorado 2
23	Taracoa	s/n	Los Kichwas
24	Dayuma	S/N	Santa Rosa
25	Dayuma	S/N	Rodrigo Borja



DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - Formarán parte integral de la presente ordenanza municipal el ANEXO 1 PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2025-2030 (PDOT) ANEXO 2 PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL 2025- 2037 (PUGS).

SEGUNDA. - Todas las instituciones públicas y privadas con competencia en la circunscripción territorial del cantón Francisco de Orellana deberán alinear obligatoriamente sus Planes Operativos Anuales (POA) a los objetivos, metas y directrices establecidos en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), en el marco de sus respectivas atribuciones legales y reglamentarias.

TERCERA. - Los planes, programas y proyectos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial que, por fuerza mayor o caso fortuito debidamente justificado ante el Concejo Cantonal, no pudieren ejecutarse en los plazos establecidos, adquirirán carácter plurianual y se ejecutarán conforme a la disponibilidad presupuestaria municipal, debiendo actualizarse el PDOT, mediante el procedimiento establecido en la normativa aplicable.

CUARTA. - Serán nulos de pleno derecho todos los actos administrativos de aprobación, autorización que contravengan las disposiciones del Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) o de sus Planes Urbanísticos Complementarios. Sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles y penales en que incurran los servidores públicos que hubieren intervenido en su emisión.

QUINTA. - Excepcionalmente, se autoriza el uso de suelo urbano con código **S18** para establecimientos de bares, tabernas, coctelerías, discotecas (con suministro predominante de bebidas alcohólicas), cervecerías, karaokes y PUBs, bajo las siguientes condiciones: **(i)** para predios ubicados en la **calle Napo (entre Chimborazo y Eugenio Espejo)**, únicamente en sus frentes principales, cuando sean establecimientos antiguos que hayan mantenido su emplazamiento original y acrediten su uso histórico mediante documentación; y **(ii)** en los demás polígonos de intervención, cuando la actividad haya operado ininterrumpidamente por al menos 5 años antes de la vigencia de esta ordenanza y se presente el certificado de compatibilidad y patentes vigentes. En todos los casos, los interesados deberán presentar: certificación catastral, documentación que acredite antigüedad de la actividad y título de propiedad o arrendamiento registrado, certificados de compatibilidad, informes de inspecciones de Ambiente y Riesgos, certificado de funcionamiento emitido por la Gobernación de la provincia.

SEXTA. - Para regular las actividades de los códigos S17, S18, C4 se establecen los siguientes requisitos:

a) Todos los establecimientos del Código mencionado anteriormente "Diversión público adulto" deberá contar con los siguientes requerimientos

independientemente si fuere el caso de ser establecimientos turísticos o no turísticos.

- 1.- Todas las actividades correspondientes deberán contar con la respectiva insonorización o aislamiento acústico de sus establecimientos;
- 2.- Deberán contar con salida de emergencia directamente del local a la vía principal, de conformidad con las regulaciones del Cuerpo de Bomberos de Francisco de Orellana;
- 3.- Deberán contar con circuito de cámaras para monitoreo y grabación en tiempo real de todas las áreas internas y externas de los locales y una de alta definición para la caja de venta;
- 4.- Colocación obligatoria de botón de pánico con la alerta inmediata de la Policía Nacional y/o agentes civiles municipales para seguridad de los transeúntes y clientes de los locales de expendio y consumo.

SÉPTIMA. - Se prohíbe cualquier tipo de establecimientos asignados al código S18 y S17 Diversión público adulto dentro de las calles Vicente Rocafuerte y Simón Bolívar entre las calles 12 de febrero y la avenida 9 de octubre debido al alto índice de inseguridad que se ha presentado durante los últimos años y dado que los establecimientos no cuentan con la seguridad necesaria para salvaguardar la integridad de las personas.

OCTAVA.- Los códigos de compatibilidad C5,C6,S7,S8 que mediante patentes y certificados de compatibilidad anteriores justifiquen documentadamente haber estado durante al menos 5 años o más anteriores a la vigencia de esta ordenanza dentro de todos los polígonos de intervención urbana, siempre que cuenten con las autorizaciones y permisos ambientales actuales otorgados por el Ministerio del Ambiente, excepcionalmente podrán obtener el uso de suelo dentro del componente urbanístico en cuanto a la compatibilidad de uso de suelo urbano.

NOVENA. - Excepción a la Superficie Mínima de Predios rurales. - De forma excepcional, y por una sola ocasión, la Primera Autoridad del Ejecutivo del GAD Municipal Francisco de Orellana previo informe favorable de la Dirección de Ordenamiento Territorial y de la Procuraduría Síndica resolverá la autorización de fraccionamiento de un predio en superficies menores a la superficie mínima establecida en la presente ordenanza, únicamente en los casos de fallecimiento del titular del inmueble, los cuales hayan dado lugar a la sucesión intestada por causa de muerte; previa presentación de la sentencia o escritura pública de partición extrajudicial inscrita en el Registro de la Propiedad Municipal, el lote macro se podrá fraccionar en lotes de una extensión mínima de 500m².

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. - Los permisos, licencias y certificaciones de compatibilidad de uso de suelo, aprobación de planos, construcciones, fraccionamientos, lotizaciones y urbanizaciones otorgados con anterioridad a la vigencia de la presente ordenanza por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Francisco de Orellana, mantendrán plena validez jurídica por el plazo establecido en cada instrumento, siempre que hayan sido emitidos conforme al ordenamiento jurídico vigente al momento de su expedición.

SEGUNDA. – El proceso de regularización de los asentamientos humanos de hecho en las áreas urbanas y rurales, se llevarán a cabo de acuerdo a la fase Propuesta establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento territorial 2025-2027, que establece en el Programa 4.2 “Regularización y Legalización Predial”.

En el plazo de 180 días, el pleno del Concejo Municipal del cantón Francisco de Orellana aprobará el proyecto de ordenanza que regule los procesos de asentamiento irregulares preexistentes dentro de la circunscripción territorial del cantón, para tal efecto se deberá contar con los informes técnicos necesarios en los que se incluirán las zonas que constan en la tabla 34 del artículo 100 de la presente Ordenanza.

TERCERA. - El certificado de compatibilidad de uso de suelo será un requisito obligatorio para la emisión de la patente siempre que se localice en un predio en el suelo urbano y rural, conforme a la normativa urbanística vigente.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

PRIMERA. - Deróguese la Ordenanza Municipal OM-013-2021: “De Aprobación de la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2020-2023 y Aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) 2020-2032”, así como los demás instrumentos normativos de esta índole que se opongan a la presente Ordenanza.

SEGUNDA. - Deróguese la Ordenanza Municipal OM-05-2023 “LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2020-2023, Y APROBACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) 2020-2032 DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA”.

DISPOSICIÓN FINAL. - La presente Ordenanza, entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Oficial y página web.

Dado en la sala de sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, a los treinta y un días del mes de marzo del dos mil veinte y cinco.

Tnlga. Shirma Cortés Sanmiguel

**ALCALDESA DEL CANTÓN FRANCISCO
DE ORELLANA**

Ab. Fausto Alejandro Moreno Choud, Msc.

SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

CERTIFICO: Que la **ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2025 -2030 Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO 2025- 2037, DEL CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA**, fue conocida, discutida y aprobada, en primer y segundo debate, en sesión extraordinaria del 28 de marzo del 2025 y sesión extraordinaria del 31 de marzo del 2025 respectivamente, y de conformidad con lo establecido en el inciso cuarto, del artículo 322 del COOTAD, remito a la señora Alcaldesa para su sanción.

Lo certifico:

Ab. Fausto Alejandro Moreno Choud, Msc.

SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA.- Francisco de Orellana, a los treinta y uno días del mes de marzo del dos mil veinticinco.- VISTOS: Por cuanto la **ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2025 -2030 Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO 2025- 2037, DEL CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA**, está de acuerdo a la Constitución y las leyes de la República, de conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), **LA SANCIONO** y ordeno su promulgación de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 324 del COOTAD.

Tnlga. Shirma Cortés Sanmiguel

**ALCALDESA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA**

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA: CERTIFICO QUE la Tnlga. Shirma Cortés Sanmiguel, Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, proveyó y firmó la **ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2025 -2030 Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL 2025- 2037, DEL CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA**, en la fecha señalada.

Lo certifico:

Ab. Fausto Alejandro Moreno Choud, Msc.

SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL