



**ORDENANZA DE APLICACIÓN DEL PLAN DE USO
Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN PEDRO
VICENTE MALDONADO
Nro. 01-2019**

**El Concejo Municipal del Gobierno Autónomo
Descentralizado del Cantón Pedro Vicente Maldonado.**

CONSIDERANDO

- Que,** la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 264, en el numeral 1, dispone que es competencia de los gobiernos municipales: "Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. Ejercer la competencia sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón";
- Que,** la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 264, en el numeral 2, dispone que es competencia de los gobiernos municipales: "Ejercer la competencia sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón";
- Que,** el artículo 54 del COOTAD en su literal a), dispone que es una de las funciones del Gobierno Municipal: "Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales";

- Que,** el artículo 54 del COOTAD en su literal m), dispone que es función del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: "Regular y Controlar el uso del espacio público cantonal y, de manera particular, el ejercicio de todo tipo de actividad que se desarrolle en él, la colocación de publicidad, redes o señalización;
- Que,** el artículo 54 en su literal o) del COOTAD, dispone que es una de las funciones del Gobierno Municipal: "Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres";
- Que,** el artículo 55, literal b) del COOTAD, dispone que es competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: "Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo del cantón"
- Que,** el artículo 57, literal a) del COOTAD, confiere al Concejo Municipal facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;
- Que,** la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOTUS), en el literal 3 del art. 11, afirma que "Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos y a los espacios públicos de toda la población.
- Que,** la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOTUS), en el art. 11, literal 3, segundo inciso establece que



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

- Que,** la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOTUS), en el art. 91, establece las Atribuciones y Obligaciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos para el uso y la gestión del suelo.
- Que,** fue aprobado el documento del Plan de Uso y Gestión del Suelo para el Cantón Pedro Vicente Maldonado,
- Que,** el uso y ocupación del suelo, la ampliación de la dotación de equipamiento y servicios de carácter comunitario, la optimización de la capacidad de gestión de la comunidad y la Administración Municipal, constituyen necesidades que requieren la adopción de soluciones técnicas debidamente planificadas;
- Que,** un adecuado desarrollo de los asentamientos humanos, se logra también, controlando las áreas de influencia que circundan el área urbana;
- Que,** es imprescindible conservar y proteger el suelo para mantener el equilibrio ecológico, el entorno natural y paisajístico, así como, sus potencialidades productivas y turísticas;
- Que,** es necesario normar el trámite de aprobación de planos para nuevas edificaciones, fraccionamiento de suelo, o modificación de las existentes;
- Que,** es necesario sistematizar las normas urbanísticas relacionadas con el régimen administrativo del suelo, tanto urbano como rural a fin de racionalizar el ordenamiento jurídico cantonal.
- Que,** es necesario que el Gobierno Municipal cuente con un conjunto de normas y procedimientos técnicamente elaborado, que le permita

mejorar su capacidad de gestión, especialmente en la administración y ordenamiento del territorio;

En ejercicio de las atribuciones que le confiere los artículos 240 y 264, numeral 1 de la Constitución de la República; y, Arts. 7, 57 literales a) y x), y, 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización

EXPIDE:

ORDENANZA DE APLICACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DE CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO.

TITULO I DISPOSICIONES PRELIMINARES

CAPÍTULO I Objeto, Ámbito, Vigencia y Revisión.

Art. 1.- Objeto.- La presente Ordenanza establece las normas urbanísticas y arquitectónicas de: uso, ocupación, fraccionamiento y edificabilidad de suelo, en los que se determina los coeficientes y formas de ocupación, volumen y altura de edificación, categorización y dimensionamiento del sistema vial, que regirán en el territorio tanto en las zonas urbanas como en la zona rural del Cantón Pedro Vicente Maldonado.

Art. 2.- Ámbito de Aplicación.- Las normas de la presente ordenanza regirán para todo el territorio del cantón Pedro Vicente Maldonado, y serán de aplicación obligatoria en todo ejercicio de planificación del desarrollo, ordenamiento territorial, planeamiento y actuación urbanística, obras,



instalaciones y actividades que ocupen el territorio o incidan significativamente sobre él, realizadas por el Gobierno Central, los Gobiernos Autónomos Descentralizados y otras personas jurídicas públicas o mixtas en el marco de sus competencias, así como por personas naturales o jurídicas privadas.

Art. 3.- Vigencia.- La presente ordenanza entrará a regir por un periodo de doce años a partir de su publicación en la página web institucional, sin perjuicio de su publicación en el Registro oficial.

Art. 4.- Revisión y Modificación.- La Dirección encargada del Ordenamiento Territorial evaluará de manera periódica la eficiencia de las normas de esta Ordenanza y normas conexas, en función de las nuevas necesidades del desarrollo territorial y propondrá al Concejo Municipal, las modificaciones necesarias sustentadas en estudios técnicos y jurídicos que evidencien la necesidad de efectuarlas. De manera obligatoria, deberá actualizarse al inicio de cada periodo de gestión municipal de acuerdo a la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

CAPÍTULO II Efectos y Contenido

Art. 5.- Naturaleza y Obligatoriedad.- Las disposiciones contenidas en esta Ordenanza son vinculantes y de obligatorio cumplimiento para las personas naturales o jurídicas públicas, privadas o mixtas, que requieran de la habilitación del uso, forma de ocupación y fraccionamiento del suelo; así como la construcción de cualquier tipo de infraestructura dentro de los límites legales del cantón Pedro Vicente Maldonado.

Cualquier actuación o intervención urbana o arquitectónica de carácter provisional o definitivo dentro del perímetro urbano o rural del cantón deberá ajustarse a esta normativa.

Art. 6.- Criterios de Interpretación.- Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala; si fuesen contradicciones entre mediciones sobre planos y realidad

prevalecerán éstas últimas, y si se diesen determinaciones en superficies fijas y en porcentajes o índices de proporcionalidad, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

En cualquier caso de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá la que resulte más favorable a la menor edificabilidad, mayor dotación de equipamiento comunitario y espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, mayor beneficio social o colectivo, por la virtud de la función social de la propiedad y sometimiento de estas a los intereses públicos.

Ningún organismo o institución del Estado, empresa municipal o persona jurídica o natural de derecho privado, podrá modificar las disposiciones de la presente Ordenanza, ni aplicarla en forma distinta a como sea interpretada por la Administración Municipal.

Art. 7.- Protección a los derechos adquiridos. Las modificaciones posteriores a los instrumentos de planificación y control urbano, no afectarán derechos reconocidos por actos administrativos anteriores.

Art. 8.- Contenido.- El contenido de la presente ordenanza complementa a las disposiciones, mapas temáticos y anexos que forman parte del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Art. 9.- Ejecución.- La ejecución de la presente ordenanza es responsabilidad de la Dirección de Planificación y Territorialidad, en coordinación con las Direcciones de Obras Públicas, Responsabilidad Social, Gestión de Desarrollo Sustentable, Asesoría Jurídica y la Empresa Pública Municipal de Agua Potable (EPMAPA-PVM).

Art. 10.- Publicación.- Para conocimiento de la ciudadanía, esta Ordenanza se difundirá por los medios de comunicación con que cuente la Municipalidad, inclusive por medios electrónicos.

Art. 11.- Acción Popular.- Concédase acción popular para denunciar cualquier acto violatorio de institución o persona que no observe las



disposiciones de la presente Ordenanza, ante las instancias superiores y Organismos de Control.

Art. 12.- Definiciones. Para la aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, sus anexos y esta ordenanza, se atenderá las definiciones contenidas en el Anexo 1 denominado Glosario de Términos.

TITULO II PLANIFICACIÓN TERRITORIAL.

CAPITULO I. Instrumentos de Planificación.

Art. 13.- Instrumentos de Planificación.- Los instrumentos de planificación territorial son herramientas que permiten determinar un enfoque de gestión para ejecutar procesos de toma de decisiones en el territorio.

Son instrumentos de planificación, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y los planes complementarios.

Art. 14.- Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.- El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDyOT) es el instrumento de desarrollo y ordenamiento territorial integral para el cantón Pedro Vicente Maldonado. Tiene por objeto la organización del espacio físico, determinar la infraestructura necesaria, definir los planes de acción para ejecutar las actividades adecuadas, a fin de lograr un desarrollo armónico, sustentable y sostenible del territorio cantonal con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

Art. 15.- Elaboración de PDyOT.- Será elaborado por la dependencia municipal encargada de la planificación territorial en coordinación con todas las dependencias municipales. Guardará relación con los instrumentos de planificación de tipo supranacional, nacional, regional y provincial. Debe ser actualizado al inicio de cada periodo administrativo.

El proceso de aprobación del PDyOT observará los procedimientos legales establecidos para el efecto en el COOTAD y el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COFIP).

Art. 16.- Planes complementarios.- Son aquellos que tienen por objeto detallar, completar y desarrollar de forma específica lo establecido en los planes de desarrollo y ordenamiento territorial.

Son Planes complementarios:

- a. Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- b. Planes urbanísticos complementarios.

Art. 17.- Plan de Uso y Gestión del Suelo.- El Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) es el instrumento mediante el cual se define los usos, edificabilidad, aprovechamientos y las actividades permitidas en cada polígono de intervención, mediante la fijación de parámetros y normas específicas de acuerdo a la capacidad del suelo.

Art. 18.- Elaboración del PUGS.- El PUGS será elaborado de la misma manera, por la dependencia municipal encargada de la planificación territorial en coordinación con todas las dependencias municipales, tomando en consideración las regulaciones nacionales sobre el uso y la gestión del suelo emitidas por la autoridad competente. Para su aprobación por parte del Concejo Municipal se observarán los procedimientos establecidos para el efecto en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y gestión del Suelo (LOTUS).

Art. 19.- Planes Urbanísticos Complementarios.- Los planes urbanísticos complementarios son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo. Son planes complementarios:

- a. Planes Parciales.
- b. Planes maestros sectoriales, y
- c. Otros instrumentos de planeamiento urbanístico.



Art. 20.- 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 pueden ser de iniciativa pública o mixta y serán obligatorios en el suelo de expansión urbana, 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. 21.- Planes maestros sectoriales.- Los planes maestros sectoriales tienen como objetivo detallar, desarrollar y/o implementar las políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal.

Art. 22.- Otros instrumentos de planeamiento urbanístico.- Tienen por objeto, determinar propuestas, actuaciones, normas urbanísticas en función de las características territoriales de un determinado polígono.

Art. 23.- Aprobación de Planes Urbanísticos Complementarios.- Serán aprobados por el Concejo Municipal observando los procedimientos establecidos para el efecto en la LOTUS.

CAPÍTULO II. Políticas Urbanas.

Art. 24.- Administrativas.- Fortalecer la planeación como instrumento que ejerza la coordinación de todas las actividades institucionales, para el logro de una eficiente gestión.

Art. 25.- De Uso de Suelo.- Dirigir y coordinar las acciones necesarias para que el uso del suelo esté acorde con las normas sobre el desarrollo físico del territorio, propicie una mejora permanente de la calidad de vida de los

habitantes y sea acorde con la conservación y protección ambiental. Son objetivos del Uso del Suelo las siguientes:

- Densificar el área urbana existente (consolidada y en consolidación),
- Recuperar y ordenar el espacio público para el uso y disfrute colectivo, y adecuarlo a los discapacitados,
- Determinar zonas de expansión urbana e incorporarlas como etapas de incorporación cada cuatro años.
- Delimitar áreas de protección ambiental, paisajístico y riesgo

Art. 26.- Servicios Públicos.- Coordinar y orientar acciones tendientes a unificar la gestión de los planes maestros de servicios e infraestructura básica prestados por la EPMAPA-PVM, para completar las coberturas geográficas y poblacionales, a partir de las tendencias de crecimiento urbano y asegurar la calidad de los servicios.

Art. 27.- Ambientales.- Dirigir, orientar y ejecutar acciones para preservar, proteger y recuperar los recursos naturales de agua, suelo, aire y paisaje, en coordinación con las entidades y dependencias responsables y la participación de la comunidad.

Art. 28.- Vivienda.- Coordinar acciones para promover e incentivar la ejecución de programas nuevos y de mejoramiento de vivienda (estatal, mixta y privada), con aprovechamiento eficiente del suelo urbano disponible y de la infraestructura de servicios públicos.

Art. 29.- Equipamiento Comunitario.- Alcanzar una cobertura de calidad, mediante la adecuación, dotación y construcción de equipamientos, con mobiliario urbano.

Art. 30.- Deporte y Recreación.- Adecuar y optimizar el uso racional e intenso de los escenarios deportivos y recreativos existentes, como actividad básica de la cultura y ocio.

Art. 31.- Vialidad, tránsito y transporte.- Orientar y ejecutar acciones para estructurar una red vial urbana eficiente, que facilite la accesibilidad y



movilidad, ordenada y segura de personas, tránsito y transporte. Son políticas de este sistema las siguientes:

- a) Rectificar y regularizar los tramos de vías locales,
- b) Habilitar y desarrollar ejes peatonales y ciclo vías con tratamiento ambiental y paisajístico,
- c) Dotar a la ciudad de infraestructura y equipamiento para transporte de pasajeros y carga.

CAPITULO III Políticas Rurales

Art. 32.- Centros Poblados.- Integrar funcionalmente el territorio rural a la vida económica, social y cultural del cantón, impulsando el desarrollo urbanístico rural.

Art. 33.- Reglamentación.- Incorporar los centros poblados del área rural del cantón al sistema de planeación, a través de la normativa que se refiera a los usos de suelo, incluyendo disposiciones relacionadas con la definición de actividades principales, complementarias y compatibles; en especial para las zonas o áreas de riesgo y protección ambiental.

La dependencia municipal encargada del ordenamiento territorial elaborará los planes complementarios que se necesiten para el desarrollo urbanístico de los asentamientos humanos del cantón.

CAPITULO IV Control y gestión territorial

Art. 34.- Control territorial.- La actuación municipal en materia de control del uso y ocupación del suelo, tiene por objeto comprobar que las distintas intervenciones estén de acuerdo a la reglamentación y normativa vigente, así como restablecer, en su caso, lo infringido. Este control será ejecutado por la Dirección de Planificación y Territorialidad.

Art.35.- Gestión territorial.- Se entiende por gestión territorial, a la facultad que tiene la Municipalidad para estudiar, tramitar y aprobar planos de subdivisiones de predios, urbanizaciones, reestructuraciones parcelarias, integración parcelaria, proyectos de diseño urbano y edificaciones, y expedir permisos de construcción, habitabilidad y propiedad horizontal, de acuerdo a lo que establecen las leyes, planes y ordenanzas municipales vigentes.

Esta facultad será ejercida por la Administración Municipal en el ámbito territorial de su jurisdicción, a través de la Dirección de Planificación y Territorialidad, en las condiciones que la Ley lo permita. Será responsable de sus actos, sin perjuicio de la corresponsabilidad del Director y demás funcionarios.

Art. 36.- Facultades.- La Dirección de Planificación y Territorialidad está especialmente facultada para, en caso de existir infracciones, emitir informes y actuar en función de lo que expresa esta Ordenanza y más normas jurídicas vigentes.

Art. 37.- Funciones.- Las Funciones de la Dirección de Planificación y Territorialidad, estarán dirigidas a:

- a) Asesorar al Concejo Municipal y Alcaldía en materia de planeamiento, organización, coordinación, control y evaluación de la gestión de la Administración Municipal,
- b) Elaborar los planes correspondientes al ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo.
- c) Coordinar la elaboración de los Planes Operativos Anuales y Plan de Obras de Inversión.
- d) Expedir informes sobre trámites de su competencia,
- e) Ejercer el control del territorio,
- f) Velar que tanto, edificaciones, fraccionamientos y urbanizaciones cumplan con las disposiciones establecidas en las leyes, planes y ordenanzas sobre la materia.
- g) Identificar, programar, elaborar y coordinar estudios y proyectos sectoriales, especiales en: vivienda, transporte, desarrollo económico, localización industrial y equipamientos; en colaboración con las



direcciones y empresas municipales, organismos internacionales, del sector público o privado.

Art. 38.- Conformación.- Para un correcto ejercicio de sus funciones, la Dirección de Planificación y Territorialidad, estará conformada por un grupo interdisciplinario de profesionales con perfiles o especializaciones que permitan un adecuado desenvolvimiento en materias de planificación, construcción, legislación urbana y ordenamiento territorial.

CAPITULO V Instrumentos de gestión del Suelo.

Art. 39.- Instrumentos de gestión del suelo.- Son herramientas técnicas y jurídicas que permiten la adquisición y la administración del suelo necesario para alcanzar los objetivos de desarrollo planteados para el cantón. Se aplicarán los instrumentos de gestión del Suelo:

- a. Distribución equitativa de las cargas y los beneficios.
- b. Reajuste de terrenos.
- c. Integración inmobiliaria.
- d. Fraccionamiento, partición o subdivisión.
- e. Cooperación entre partícipes.
- f. Derecho de adquisición preferente.
- g. Declaración de desarrollo y construcción prioritaria.
- h. Declaración de zonas especiales de interés social.
- i. Anuncio del proyecto.
- j. Concesión onerosa de derechos.
- k. Derecho de superficie.

Art. 40.- Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.- Es aquel que promueve el reparto equitativo de los beneficios derivados del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo entre los actores públicos y privados involucrados en función de las cargas asumidas.

Art. 41.- Reajuste de terrenos.- El reajuste de terrenos permite agrupar varios predios con el fin de reestructurarlos y subdividirlos en una

conformación parcelaria nueva, por iniciativa pública o privada, en virtud de la determinación de un plan parcial y unidades de actuación urbanística. Puede ser de iniciativa pública o privada.

Art. 42.- 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.

Art. 43.- Fraccionamiento, partición o subdivisión.- El fraccionamiento, la partición o la subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística.

Art. 44.- Cooperación entre partícipes.- Permite realizar el reparto de las cargas y los beneficios de un plan parcial y unidades de actuación urbanística que no requieran de una nueva configuración predial.

Art. 45.- Derecho de adquisición preferente.- Permite al Gobierno Municipal la adquisición de aquellos predios identificados a través del planeamiento urbanístico con el propósito de propiciar la consolidación de sistemas públicos de soporte y la construcción de vivienda de interés social.

Art. 46.- Declaración de desarrollo y construcción prioritaria.- Permite determinar zonas o predios localizados dentro del límite urbano que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, serán urbanizados o construidos por sus propietarios dentro de un plazo no menor a tres años a partir de su respectiva notificación y conforme con el ordenamiento establecido.

Art. 47.- Declaración de zonas especiales de interés social.- Mediante este instrumento, el Gobierno Municipal podrán declarar zonas especiales de interés social que deberán integrarse o estar integradas a las zonas urbanas o de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo.



TITULO III PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO.

CAPÍTULO I. Definiciones.

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

Art. 48.- Anuncio del proyecto.- El anuncio del proyecto es el instrumento que permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas, al valor de la fecha del anuncio público de las respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras.

Art. 49.- Afectaciones.- Este instrumento, permite limitar las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo de predios en donde se construirá a futuro obras públicas o iniciativas de interés social. Estas afectaciones serán inscritas en el Registro de la Propiedad.

Art. 50.- Concesión onerosa de derechos.- Es un instrumento mediante el cual, el Gobierno Municipal permite, mediante el pago de una tasa o contribución; la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, la modificación de usos del suelo o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en aquellos polígonos de intervención urbanística que permita el plan de uso y gestión de suelo o sus planes urbanísticos complementarios.

Art. 51.- Derecho de superficie.- Mediante este instrumento, el Estado transfiere a favor de un tercero el derecho para edificar en suelo de su propiedad, conforme con lo establecido en el planeamiento urbanístico, incluidas las cargas que le son propias, mediante la suscripción de un contrato que será elevado a escritura pública, debidamente registrada.

Art. 52.- Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS). El PUGS delimita los polígonos de intervención en el territorio del cantón Pedro Vicente Maldonado y establece los tratamientos, usos y relaciones de compatibilidad del suelo; la ocupación y edificabilidad del suelo determinando los coeficientes de ocupación, el volumen y altura de las edificaciones, las normas para la habilitación del suelo, la jerarquización vial, las áreas de protección especial, los equipamientos necesarios y los proyectos de interés social.

Art. 53.- Ámbito de aplicación del PUGS.- El PUGS será de estricto cumplimiento en todo el polígono territorial del cantón Pedro Vicente Maldonado.

Art. 54.- Vigencia del PUGS.- El PUGS tendrá una vigencia de 12 años a partir de su aprobación y será obligatoria su actualización en el inicio de cada período administrativo municipal.

Art. 55.- Elementos del PUGS.- Para la correcta ejecución del ordenamiento territorial, se constituyen elementos del PUGS, los anexos de esta ordenanza:

- a. El documento aprobado del Plan de Uso y gestión del Suelo.
- b. Descripción técnica de Límites Urbanos.
- c. Mapas de clasificación del suelo, tratamientos, usos del suelo, zonificación, ejes viales, zonas de tratamiento especial, equipamiento, etc.
- d. Tablas de zonificación de los polígonos de intervención.



La Dirección encargada del Ordenamiento Territorial queda facultada para actualizar e incorporar nuevos mapas temáticos según los requerimientos institucionales y la variación o emisión de la cartografía temática nacional.

Art. 56.- Componentes del PUGS.- El PUGS tiene dos componentes, el estructurante que determina la clasificación del suelo y el urbanístico que define el uso y edificabilidad para cada zona de planeamiento territorial.

CAPÍTULO II. Clasificación del Suelo.

Art. 57.- Clasificación del Suelo.- El territorio cantonal se clasifica en dos tipos de suelo: Rural y Urbano, cada uno tiene su respectiva clasificación.

Art. 58.- Suelo Rural.- Es el suelo destinado a las actividades agroproductivas, extractivas o forestales o de reserva ambiental, en los cuales no presenta concentración de viviendas destinadas a vivienda y que pueden ser reservado para futuros usos urbanos.

El suelo rural se clasifica de la siguiente manera:

- Suelo rural de producción.
- Suelo rural de aprovechamiento extractivo,
- Suelo rural de protección
- Suelo rural de expansión urbana.

Art. 59.- Suelo rural de producción.- Es el suelo rural destinado a actividades agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente.

Art. 60.- Suelo rural para aprovechamiento extractivo.- Es el suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de naturaleza.

Art. 61.- 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.

Art. 62.- Suelo rural de expansión urbana.- Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo.

Art. 63.- Suelo Urbano.- El suelo urbano es el territorio que actualmente presenta ocupación concentrada de construcciones destinadas a vivienda, dotados en su mayor porcentaje por infraestructura de servicios básicos y públicos, en donde no se efectúen actividades productivas de ninguna naturaleza. Se clasifica en:

- Suelo urbano consolidado,
- Suelo urbano no consolidado y
- Suelo urbano de protección.

Art. 64.- Suelo urbano consolidado.- Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.

Art. 65.- Suelo urbano de protección.- Es el suelo urbano que por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente.

CAPÍTULO III. Límites cantonales y urbanos.

Art. 66.- Límite Cantonal.- Se considera límite oficial del cantón Pedro Vicente Maldonado, aquel polígono que luego del proceso de fijación de límites, fuese revisado por el Comité Nacional de Límites Internos (CONALI) y sancionado por la Asamblea Nacional. Una vez terminado el proceso será considerado como límite definitivo del territorio cantonal.



Art. 67.- Límite Urbano.- Es aquel límite que separa el suelo urbano del suelo rural. Para efectos de la presente Ordenanza se tomará en cuenta la descripción de los límites urbanos presente en el Plan de Uso y Gestión del Suelo. Todo lo que se encuentra fuera de éstos, será considerado suelo rural.

Art. 68.- Descripción del Límite Urbano.- El suelo urbano dentro del Cantón Pedro Vicente Maldonado, lo constituyen tres polígonos principales la Cabecera Cantonal, La Celica y San Vicente de Andoas. De manera complementaria, se considera como suelo urbano a todas las urbanizaciones en suelo rural aprobadas mediante ordenanza en años anteriores por contar con la mayoría de servicios básicos y un grado de consolidación considerable. Estas Urbanizaciones son:

- a. Balcones de Alcalá.
- b. Cascada Azul etapas 1 y 2.
- c. Silanche.
- d. Arasha.
- e. Oasis.
- f. La Providenza.
- g. Las Bromelias.
- h. Chocopambil.
- i. Los Laureles etapas 1 y 2.

La descripción de los límites urbanos se encuentra en el *Anexo 2 denominado Descripción técnica de Límites Urbanos*. El área está graficada en el Mapa PVM-PL1.

Art. 69.- Ampliación.- El límite urbano permanecerá constante durante un período de doce años, luego del cual se podrá ampliarlo de acuerdo a las necesidades de crecimiento urbano; o, en su defecto, una vez que se haya logrado un alto grado de consolidación de las áreas urbanas y la de expansión urbana. Será la dirección encargada del ordenamiento territorial quien determine de manera técnica las necesidades de ampliación del límite urbano.

Art. 70.- Restricciones.- Fuera del límite urbano establecido, no será permitido abrir calles, subdividir para formar asentamientos, ni levantar construcciones, sin la debida autorización del Gobierno Municipal; salvo aquellas que fueren necesarias para la explotación agrícola, o para las viviendas de los propietarios y sus trabajadores.

Con dicho objeto, cuando sea necesario subdividir y urbanizar terrenos rurales para complementar alguna actividad agrícola o industrial con vivienda, dotar de equipamiento algún sector rural, habilitar un balneario o campamento turístico, o utilizar el suelo determinado para los asentamientos humanos; la autorización requerirá del informe previo favorable de la Dirección encargada del Ordenamiento Territorial. Este informe señalará el grado mínimo de urbanización que deberá tener esa división predial.

CAPÍTULO IV. Usos del Suelo.

Art. 71.- Definición de uso de suelo.- Se entenderá por uso del suelo, el destino y las actividades que se realizarán en los predios. La clasificación del uso de suelo se encuentra en el *Anexo 3, denominado Usos del Suelo*.

Art. 72.- Uso Residencial.- El uso residencial es aquel cuyo destino es la vivienda permanente con las condiciones necesarias para su habitabilidad.

Art. 73.- Clasificación del Uso Residencial. Se determinan varios tipos de uso residencial:

- a. **Residencial de Baja Densidad. R1.** Zonas de uso residencial unifamiliar en las que se permite la presencia limitada de comercios y servicios básicos y equipamientos elementales.
- b. **Residencial de Mediana Densidad. R2.** Zonas de uso residencial unifamiliar en las que se permite una considerable cantidad de comercios, servicios y equipamientos.
- c. **Residencial de Alta Densidad. R3.** Zonas de uso residencial unifamiliares o multifamiliares en las que se permite un mayor número de comercios, servicios y equipamientos.



- d. **Residencial Agrícola RA.** Zonas de uso residencial que pueden compartirse con actividades agropecuarias, tales como: como quintas vacacionales, huertos familiares y urbanizaciones con esta vocación. Se caracteriza por el área o tamaño de sus predios el mismo que permite un espacio para otras actividades diferentes al uso residencial. Pueden ser actividades productivas agrícolas o destinadas a servicios ambientales.
- e. **Residencial Rural. RR.** Zonas destinadas al uso residencial fuera del área urbana. Se refiere al área residencial en recintos, comunas, zonas periurbanas, en las que el tamaño de los predios no permita actividades diferentes al uso residencial.
- f. **Residencial de Interés Social. RIS.** Zonas de uso residencial exclusivas para el desarrollo de viviendas de interés social, reubicación emergente y asentamientos humanos ubicados en áreas de riesgo no mitigable y primera vivienda, permite infraestructura educativa y equipamiento comunitario.

Art. 74.- Uso de suelo múltiple.- Áreas destinadas a usos diversos que pueden ser residenciales, oficinas, comercios, equipamientos.

Art. 75.- Uso equipamiento.- Son áreas destinadas a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios así como el esparcimiento necesario para mejorar la calidad de vida de la población.

Estos equipamientos se clasifican en:

- a. **Servicios de la administración pública:** son las áreas, edificaciones e instalaciones destinadas a las áreas administrativas en todos los niveles.
- b. **Educación:** corresponde a los equipamientos destinados a la formación intelectual, capacitación y preparación de los individuos para su integración en la sociedad.
- c. **Cultura:** corresponde a los espacios y edificaciones destinados a las actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura.
- d. **Salud:** corresponde a los equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud como prevención, tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos y de profilaxis.

- e. **Bienestar social:** Corresponde a las edificaciones y dotaciones de asistencia no específicamente sanitaria, destinada al desarrollo y la promoción del bienestar social, con actividades de información, orientación, y prestación de servicios a grupos humanos específicos.
- f. **Recreación y deporte:** el equipamiento deportivo y de recreación corresponde a las áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico, al deporte de alto rendimiento y a la exhibición de la competencia de actividades deportivas, y por los espacios verdes de uso colectivo que actúan como reguladores del equilibrio ambiental.
- g. **Servicio Social.** Comprende las edificaciones para la celebración de los diferentes cultos, así como reuniones de carácter barrial o comunitario.
- h. **Seguridad.** Comprende áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la seguridad y protección civil.
- i. **Servicios funerarios:** son áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la velación, cremación, inhumación o enterramiento de restos humanos.
- j. **Transporte:** es el equipamiento de servicio público que facilita la movilidad de personas y vehículos de transporte.
- k. **Infraestructura Pública:** instalaciones necesarias para garantizar el buen funcionamiento de los servicios y actividades urbanas; y,
- l. **Especial:** comprende instalaciones que sin ser del tipo industrial pueden generar altos impactos ambientales, por su carácter y superficie extensiva necesaria, requieren áreas restrictivas a su alrededor.
- m. **Comercial.** Instalaciones o espacios destinados al intercambio comercial como mercados, plazas, centros comerciales.

Art. 76.- Uso protección ecológica.- Son áreas destinadas a la protección del patrimonio natural y ecosistemas existentes para asegurar un equilibrio ecológico y calidad ambiental.

- a. **Santuarios de Vida Silvestre:** áreas con atributos sobresalientes en términos de biodiversidad e intangibilidad patrimonial. Sujetas a alta protección y restricciones de uso.
- b. **Áreas de Protección Hídrica:** Son áreas que constituyen una franja de protección de fuentes de agua como ríos, arroyos, ciénegas, ojos de agua, manantiales, bofedales, pantanos, así como sus ecosistemas



- asociados aportantes o estabilizadores de cuencas hidrográficas y del ciclo hídrico en general, los cuales son esenciales para la estabilización ambiental, reproducción o de importancia temporal para aves migratorias y de uso recreacional.
- c. **Áreas de Conservación y Uso Sustentable ACUS.**- Son áreas que incluyen una zona núcleo de protección estricta, una zona de recuperación y una de uso sustentable. El área permitirá la adopción de prácticas de conservación, uso y manejo sustentable de ecosistemas y recursos naturales, de desarrollo agroforestal sostenible, de manera que estas aporten al mantenimiento de la viabilidad ecológica, así como a la provisión de bienes y servicios ambientales para las comunidades involucradas. En algunos casos, protegerá muestras significativas del patrimonio cultural.
- d. **Áreas de recuperación.**- Son áreas de propiedad pública, privada o comunitaria que por sus condiciones biofísicas y socioeconómicas, previenen desastres naturales, tienen connotaciones histórico-culturales, disminuyen la presión hacia las Áreas de Conservación, posibilitan o permiten la funcionalidad, integridad y conectividad con la Red de Áreas Protegidas y la Red Verde Urbana (corredores verdes) y constituyen referentes para la ciudad. Por sus características deben ser objeto de un manejo especial.
- e. **Áreas del PANE.** - Son las áreas protegidas a oficialmente declaradas por el Ministerio del Ambiente a nivel Nacional, que se destacan por su valor protector, científico, escénico, educacional, turístico y recreacional. Son administradas por el MAE o mediante convenios de co-manejo con otras organizaciones locales.
- f. **Bosques y Vegetación Protectora.**- Formaciones vegetales, naturales o cultivadas, que tengan como función principal la conservación del suelo y la vida silvestre; están situados en áreas que permitan controlar fenómenos pluviales torrenciales o la preservación de cuencas hidrográficas, especialmente en las zonas de escasa precipitación pluvial. Ocupan cejas de montaña o áreas contiguas a las fuentes o depósitos de agua. Constituyen cortinas rompivientos o de protección del equilibrio del ambiente. Están localizados en zonas estratégicas y de interés nacional.

Art. 77.- Uso recursos naturales.- Su uso se relaciona con la utilización de los recursos naturales existentes en el territorio por lo que se busca una explotación racional y sustentable de los mismos.

Art. 78.- Uso recursos naturales renovables.- Actividades destinadas a la producción agropecuaria y forestal. Dentro de las actividades agropecuarias tenemos:

- a. **Huertos Familiares.** Actividades agrícolas relacionadas con la obtención de productos básicos de consumo familiar.
- b. **Agrícola.** Actividades relacionadas con toda clase de cultivos, perennes o de ciclo corto, ya sea de manera intensiva o baja escala.
- c. **Granjas Bovinas.** Cría de ganado bobino ya sea bajo establo o en pastizales.
- d. **Granjas Porcinas.** Actividades relacionadas con la cría de ganado porcino. Se clasifica en:
- Doméstica. De 1 hasta 30 animales.
 - Comercial. De 31 hasta 100 animales.
 - Comercial a gran escala. De 101 animales en adelante.
- e. **Granjas Avícolas.** Actividades relacionadas con la cría de especies menores. Se clasifica dependiendo de la cantidad de animales en:
- Consumo. De 1 a 100 animales.
 - Doméstica. De 101 a 1.000 animales.
 - Comercial. De 1.001 a 10.000 animales.
 - Comercial a gran escala. De 10.001 en adelante.
- f. **Otros usos pecuarios.** Actividades relacionadas con la cría de otras especies no tradicionales.
- g. **Acuícolas.** Dedicadas a la producción de especies de aguas dulces y demás actividades relacionadas con el agua.
- h. **Misceláneos.** Fincas y granjas integrales, agroecológicas y agroforestales.
- i. **Forestal:** Actividades destinadas a la siembra y aprovechamiento de especies maderables. Y, complementando, actividades relacionadas a la instalación de viveros para especies maderables y nativas.

Los usos de granjas porcinas y avícolas cumplirán con las condiciones establecidas en sus respectivas ordenanzas.



Art. 79.- Uso recursos naturales no renovables.- Las dedicadas a la explotación del subsuelo para la extracción y transformación de los materiales en insumos industriales y de la construcción.

- a. **Áridos y Pétreos.** Los dedicados a la extracción de insumos para la industria de la construcción o las artesanías (canteras).
- b. **Minería.** Extracción de minerales metálicos y no metálicos.

Art. 80.- Uso comercial y de servicios.- Son usos compatibles con el uso residencial y el uso múltiple a excepción de las actividades destinadas para la diversión de adultos. Los usos comerciales se agrupan de la siguiente manera:

- a. **Comercio Básico.** Abarrotes, frigoríficos, bazares, carnicerías, fruterías, panaderías, pastelerías, confiterías, heladerías, farmacias, papelerías, venta de revistas y periódicos, floristería, kioscos, cafeterías, restaurantes con venta restringida de bebidas alcohólicas, comidas rápidas, licorerías (venta en botella cerrada). Venta de ropa, almacén de zapatos, librerías. Venta de alfombras, telas y cortinas, artículos deportivos. Venta al detal de gas (GLP), hasta 250 cilindros de consumo doméstico.
- b. **Servicios Básicos.** Peluquerías, salones de belleza, zapaterías, lavado de ropa, servicio de limpieza y mantenimiento, lavado de alfombras y tapices, teñido de prendas, sastrerías.
- c. **TICs.** Internet, fotocopiadoras, cabinas telefónicas, cafenet, radioemisoras, televisoras, tvcable y similares.
- d. **Oficinas administrativas.** Oficinas privadas y públicas. Servicios Profesionales.
- e. **Construcción.** Venta de muebles, venta de pinturas, vidrierías y espejos, ferreterías. Comercialización de materiales y acabados de la construcción.
- f. **Comercio Agropecuario.** Venta de mascotas y alimentos, venta de alimentos y productos veterinarios, distribuidora de flores y artículos de jardinería, venta de productos agroquímicos, semillas y abono. Clínicas veterinarias, salud animal.

- g. **Repuestos.** Repuestos y arreglo de bicicletas, repuestos de motocicletas, repuestos y accesorios para automóviles (sin taller), venta de llantas.
- h. **Salud y Belleza.** Consultorios médicos, dentales, clínicas. Centros de cosmetología y masajes terapéuticos, baños turcos y sauna, centros de reacondicionamiento físico y servicios vinculados con la salud y la belleza.
- i. **Arte.** Artículos de decoración, artículos de cristalería, porcelana y cerámica, antigüedades y regalos, galerías de arte, casas de empeño.
- j. **Tecnología.** Instrumentos musicales, discos (audio y video), joyerías, relojerías, ópticas, jugueterías, electrodomésticos, mueblerías, venta de bicicletas y motocicletas, artefactos y equipos de iluminación y sonido, artículos para el hogar en general, artículos de dibujo y fotografía.
- k. **Turismo y Alojamiento.** Hoteles, residenciales, hostales, pensiones, mesones, servicios de hotel-albergue, hosterías. Cabañas ecológicas, campamentos, refugios, piscinas de recreación, centros turísticos. Actividades Turísticas ecológicas y comunitarias.
- l. **Centros de Diversión.** Bares, billares con venta de licor, cantinas, video bar, karaoke, pool-bar, discotecas, peñas, otros. Cafés – concierto, salones de banquetes y recepciones, casinos, juegos electrónicos y mecánicos con apuestas o premios en dinero.
- m. **Centros de Comercio.** Micromercados, delicatessen, patio de comidas, centros comerciales, comisariatos. Mercados tradicionales.
- n. **Derivados de Petróleo.** Lubricantes. Aceites de Motor. Distribuidora de llantas y servicios, talleres mecánicos pesados. Estaciones de Combustible. Gasolineras. Depósito de distribución de gas (GLP) desde 251 hasta 1000 cilindros de 15 Kg.
- o. **Venta vehículos y maquinaria liviana.** Agencias y patios de vehículos (con taller en local cerrado), venta y renta de maquinaria liviana en general.
- p. **Almacenes y Bodegas.** Bodegas de productos (elaborados, empaquetados y envasados que no impliquen alto riesgo), distribuidora de insumos alimenticios y agropecuarios, bodegas comerciales de productos perecibles y no perecibles.
- q. **Comercio Materia Prima.** Materias Primas para la Industria.
- r. **Comercio Temporal.** Ferias temporales, espectáculos teatrales, recreativos, circos ambulantes. Ferias Libres.



- s. **Comercio Restringido.** Moteles, casas de cita, lenocinios, prostíbulos, cabarets, espectáculos en vivo para adultos (striptease).

Art. 81.- Uso industrial.- Áreas destinadas al proceso de valor agregado de la producción local y la transformación de materias primas tanto locales como de otros lugares. En el cantón se impulsará las siguientes tipos de industria:

- Industria Artesanal.** Actividades artesanales destinadas a dar valor agregado a materias primas y productos del sector.
- Industria de Bajo Impacto:** Actividades industriales que generen impacto mínimo en el medio ambiente.
- Industria de Mediano Impacto.** Actividades industriales cuyo impacto deben ser considerados como de medianas consecuencias para el medio ambiente.

Art. 82.- Uso protección especial.- Áreas destinadas a la protección de infraestructura vial e infraestructura especial, como líneas de poliductos, líneas de alta tensión, etc.

- Áreas de carreteras, caminos y accesos a predios.** Área de carreteras, caminos y accesos prediales y su respectivo retiro.
- Áreas de Protección de Poliductos.** Retiros de Acueductos, oleoductos, gasoductos.
- Áreas de Protección de Líneas de Transmisión Eléctrica.** Líneas de Alta tensión.

Art. 83.- Uso protección patrimonial.- Áreas destinadas a la protección de elementos que por su valor histórico, arquitectónico, simbólico y ambiental poseen un alto significado patrimonial.

- Áreas Históricas.** Áreas Históricas, casas patrimoniales.
- Zonas Arqueológicas.** Zonas de interés arqueológico.

Art. 84.- Zonas de riesgo.- Áreas que se encuentran en zonas de deslaves o que tengan un alto grado de que se produzcan las mismas.

- Zonas Urbanizables en Riesgo.** Zonas donde se debe conservar la vegetación existente o su reforestación y se prohíbe todo tipo de construcción.
- Zonas Urbanas en Riesgo.** Zonas donde se prohíben nuevas construcciones.

CAPITULO V Compatibilidad de los usos del suelo.

Art. 85.- Definición.- Por compatibilidad de uso de suelo se entiende la aplicación de varios usos en una determinada zona, de acuerdo a las siguientes definiciones.

Art. 86.- Uso general.- Es aquel definido por el plan de uso y gestión de suelo que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario.

Art. 87.- Uso específico.- Son aquellos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido.

- Uso Principal,** es el uso preponderante al que está destinado el predio o zona homogénea.
- Uso complementario.** Es aquel uso necesario que complementa el uso destinado de la zona.
- Uso restringido.** Aquel uso que se puede destinar un predio o zona con ciertas restricciones de obligatorio cumplimiento.
- Uso Prohibido.** Es aquel uso que su implantación está terminantemente prohibido en una zona o predio.

Art. 88.- Aplicación de Uso de suelo.- Para cada zona de planificación se aplicará sin ninguna restricción el uso de suelo principal. Los usos complementarios siempre y cuando complementen el uso principal, el restringido observando las debidas consideraciones. De ninguna manera o por ningún motivo se implementará el uso de suelo prohibido.



En caso de no existir algún uso de suelo expresado en esta ordenanza o el en PUGS, queda autorizada la Dirección de Planificación y Territorialidad, bajo el debido criterio técnico, establecer o permitir actividades referentes a un determinado uso de suelo.

La compatibilidad del uso de suelo se encuentra en el *Anexo 4, denominado Compatibilidad del Uso del Suelo.*

CAPITULO VI Zonificación de uso y ocupación de suelo.

Sección I Definiciones.

Art. 89.- Definición.- Es el proceso que tiene como fin definir el régimen urbanístico del suelo, en función de zonas de planeamiento denominados por la LOOTUGS como polígonos de intervención. A estos polígonos se les asigna normas de aprovechamiento en función del modelo territorial urbanístico, de la naturaleza y vocaciones propias del suelo.

Art. 90.- Polígono de intervención.- Se define como polígono de intervención, una porción de territorio cantonal ya sea urbano o rural que tiene características similares y homogéneas en el que se definirá una forma de intervención para todos los predios que lo conformen. Los polígonos de intervención están representados en el mapa PVM-PL2, y el *Anexo 5 denominado polígonos de intervención.*

Sección II Forma de ocupación y Edificabilidad del suelo

Art. 91.- Zonificación Sectorial.- Se entenderá por Zonificación Sectorial de Uso y Ocupación del Suelo al establecimiento de lineamientos urbanísticos para el aprovechamiento ordenado del suelo tanto urbano como rural; mediante la delimitación de zonas diferenciadas en las cuales se determinará:

- a. La distribución de usos del suelo (principal, complementario, restringido y prohibido), y
- b. La habilitación del suelo, que comprende:
 - El tamaño mínimo del lote expresado en metros cuadrados.
 - El frente mínimo de lote expresado en metros lineales y,
 - La forma de ocupación de la edificación respecto al lote.
- c. Las asignaciones para la edificación:
 - Los retiros a los que se sujetará el alineamiento de la edificación
 - El coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PLANTA BAJA) expresado en porcentaje.
 - El coeficiente de uso del suelo (CUS TOTAL) expresado en porcentaje.
 - La altura máxima de edificación expresada en número de pisos y metros lineales.

Art. 92.- Codificación.- Para la asignación de la codificación se establecerán códigos alfanuméricos compuestos en el siguiente orden: por una sigla, un literal unido a numerales, y dos numerales separados por guiones cuyos significados son los siguientes:

- a. Los literales iniciales indican el uso del suelo que se aplicará de conformidad con el cuadro y el plano de uso del suelo y zonificación;
- b. La sigla identifica la forma de ocupación: A = aislada (con retiros frontal, lateral y posterior); B = pareada (con retiros frontal, posterior y un lateral); D = continua sobre línea de fábrica (con retiro posterior); unido a esta se expresa el numeral del área del lote mínimo.
- c. El numeral siguiente expresa el número de pisos;
- d. El último dígito representa el porcentaje de ocupación del suelo en planta baja COS.

Art. 93.- Dimensiones y áreas mínimas de lotes.- Las habilitaciones del suelo para subdivisión, fraccionamiento o urbanización observarán las dimensiones y las superficies mínimas de los lotes, y grados o porcentajes de pendientes establecidas en el PUGS y demás instrumentos de planificación.

Art. 94.- Tipologías de formas de ocupación para Edificación.- Las edificaciones observarán el alineamiento teniendo como referencia la línea



de fábrica y las colindancias del terreno para cada una de las siguientes tipologías:

- a. Tipología Aislada (A). Las edificaciones deben cumplir con cuatro retiros: frontal, dos laterales y posterior.
- b. Tipología Pareada (B). Las edificaciones deben respetar tres retiros: frontal, posterior y un lateral.
- c. Tipología Continua (C). Las edificaciones deben respetar el retiro frontal y posterior.
- d. Tipología sobre línea de fábrica (D). Las edificaciones deben respetar solo el retiro posterior y se permite el adosamiento a las colindancias laterales.

Las tipologías Aislada, Pareada y Continua pueden aceptar la ocupación del retiro frontal en planta baja o dos plantas según las determinaciones propias del PUGS y los demás instrumentos de planificación.

La tipología D, permite el volado a partir de la primera planta superior en una correspondiente al 10% del ancho de la calle y con un límite máximo de 1,20 metros fuera de la línea de fábrica.

Art. 95.- Coeficiente de Ocupación del Suelo.- El Coeficiente de ocupación en la planta baja (COS PB) es la relación que existe entre el área edificada en planta baja y el área total del lote. Coeficiente de ocupación del suelo total (CUS TOTAL) es la relación entre el área total edificada computable y el área del lote.

Art. 96.- Retiros.- Las edificaciones a construir deben cumplir con retiros de construcción establecidos en el PUGS y, en caso de existir en los planes parciales. Estos retiros son: frontales, laterales y/o posteriores, y se deben cumplir de acuerdo a las tipologías de formas de ocupación.

Art. 97.- Altura de edificación.- La altura de edificación corresponde al número de pisos establecido en la zonificación para cada polígono de intervención.

Art. 98.- Altura del local. La altura de local es la distancia entre el nivel de

piso terminado y la cara inferior de la losa o del cielo raso terminado, medida en el interior del local. En todos los casos la altura mínima de local se medirá desde el piso terminado hasta la cara inferior del cielo raso terminado.

Art. 99.- Distancia entre bloques.- La construcción en bloques deberá cumplir con las distancias establecidas en la zonificación. Esta distancia deberá ser medida desde y hasta los elementos arquitectónicos más sobresalientes de cada bloque. Para la construcción en bloques se deberá presentar el proyecto arquitectónico completo.

Art. 100.- Afectación de las asignaciones.- La delimitación de áreas de asignación, de forma de ocupación y edificabilidad, se la hará por, sectores y ejes; y afectarán a los predios en las siguientes condiciones:

- a) En los sectores, la asignación afectará la integridad de la superficie de los lotes que dentro de estos se encuentren;
- b) En los ejes, en áreas de suelo urbano, la asignación afectará a los lotes que tengan frente hacia la vía hasta la longitud máxima igual al fondo del lote de la zonificación asignada; y en áreas de suelo urbanizable y no urbanizable, la asignación afectará a cada una de las áreas.
- c) En zonificación pareada (B) cuando un predio tenga un frente igual o mayor a dos veces el frente mínimo de la zonificación, para fraccionamiento, mantendrá la zonificación pareada (B) asignada al sector.

Sección III Aplicación de la Zonificación.

Art. 101.- Aplicación de la Zonificación.- La delimitación de tipologías de zonificación en relación a la forma de ocupación y edificabilidad se realiza por polígonos de intervención y se aplicará a los predios en las siguientes condiciones:

- a. En cada zona de planeamiento polígono de intervención, la asignación de cada tipo de zonificación se aplicará a todos los lotes que lo conforman.



- b. En áreas del suelo urbano que contengan manzanas definidas por la estructura vial, la asignación afectará a las áreas de la totalidad de los lotes.
- c. Si un lote está ubicado en áreas residenciales de alta densidad y supera en dos veces el área mínima establecida, podrá presentar un proyecto urbano arquitectónico especial para la asignación específica de coeficientes y alturas.
- d. Si el área de un lote en zonas de baja densidad, supera en tres veces el área mínima establecida en la respectiva zonificación de la zona de planeamiento, podrá presentar un proyecto urbano arquitectónico especial para la asignación específica de coeficientes y alturas.
- e. En predios con uso de equipamiento para las intervenciones de adecuación se aplicará la zonificación del entorno inmediato más favorable. Los proyectos nuevos de equipamiento podrán contar con asignaciones especiales siempre que se apruebe como plan urbanístico especial.

Art. 102.- Zonificación establecida.- La zonificación se establece para todo el territorio cantonal, urbano y rural de acuerdo a cada polígono de intervención y se encuentra detallada en el Anexo No. 6, denominado *zonificación total*.

Sección IV Excepciones.

Art.103.- Imposibilidad de aplicación de la norma.- Cuando la zonificación establezca una forma de ocupación, altura y COS que se contrapongan al estado de consolidación de una calle, manzana o sector, la dependencia municipal encargada del ordenamiento territorial, determinará las nuevas características, de acuerdo a la imagen urbana predominante.

Art. 104.- Lotes menores a lo previsto en la zonificación y lotes esquineros.- En el caso de compraventa sucesión o donación de padres a hijos(as), luego del análisis respectivo, se permitirá una tolerancia en un porcentaje máximo del 20% en el área, de todos los lotes y se permitirá una variación en la relación frente – fondo, se justificará documentadamente

y hará constar de manera obligatoria en planos, informes y en la resolución de aprobación el nombre de los herederos.

A criterio técnico de la Dirección de Planificación y Territorialidad o la que haga las veces, se permitirá el incremento en el número de lotes a fraccionar, el mismo que deberá ser aprobado por el Concejo Municipal.

Cuando los lotes esquineros sean menores a las áreas previstas y no puedan desarrollar la forma de ocupación aislada (A) y pareada (B), se procederá de la siguiente manera:

- Mantendrán el retiro frontal, en el lado menor que da a la calle.
- Se adosarán a la colindancia del lado mayor del predio,
- Mantendrán el retiro posterior de la colindancia del lado menor del predio; y,
- Se desarrollarán dentro de los coeficientes de ocupación del suelo asignado.

Sección V Intensificación en la Utilización del Suelo

Art. 105.- Edificabilidad onerosa.- Los propietarios de predios podrán solicitar un incremento de edificabilidad, siempre y cuando cumplan con las consideraciones técnicas dispuestas en las Normas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y a las Normas Ecuatorianas de la Construcción.

Art. 106.- Autorización de incremento de edificabilidad.- El incremento de edificabilidad se aprobará mediante acto administrativo por parte de la máxima autoridad previo informe favorable de la Dirección de Planificación y Territorialidad. Este incremento será de manera onerosa y se realizará mediante acto administrativo o tributario, según corresponda, o con la compensación social en suelo u otra que técnicamente se defina.

Art. 107.- Autoridad administrativa Responsable.- La Dirección de Planificación y Territorialidad, es la dependencia municipal responsable del informe para el incremento de edificabilidad, para lo cual evaluará la factibilidad de incremento.



Art. 108.- Incremento.- Con el propósito de estimular la construcción en lotes contiguos no edificados y evitar el fraccionamiento excesivo, se permitirá intensificar la ocupación del suelo. En predios cuya superficie integrada sea igual a dos y tres lotes mínimos, tendrán un incremento de edificabilidad en un 5% en el COS PLANTA BAJA y su equivalente en el CUS TOTAL.

Cuando la superficie de los predios integrados sea igual o mayor a 4 lotes mínimos, tendrán un incremento de la edificabilidad en un 10% en el COS PLANTA BAJA y su equivalente en el CUS TOTAL. En los dos casos mantendrán las alturas asignadas.

Art. 109.- Casos en que es posible el incremento de área de edificación. Cuando las edificaciones proyectadas se destinen a un uso distinto al de vivienda, y sean compatibles con la zonificación asignada al sector o cuando los edificios contemplen vivienda y otros usos, se podrá incrementar el coeficiente de ocupación del suelo (COS PLANTA BAJA) en un 10%, y el volumen de edificación se calculará multiplicando dicho COS por la altura de edificación asignada; se mantendrán los retiros asignados y se considerará una tolerancia del 10% sobre la superficie del predio.

Cuando se trate de proyectos de propiedad horizontal, y en especial por sucesiones hereditarias e integración de lotes, la máxima autoridad a pedido de los copropietarios, luego del respectivo análisis técnico, procederá a aprobar o negar el incremento, previo informe favorable de la Dirección de Planificación y Territorialidad; haciendo constar el porcentaje incrementado.

CAPITULO VII Espacio Público

Art. 110.- Definición.- Son áreas y elementos urbanísticos, arquitectónicos, paisajísticos y naturales destinados por su uso o afectación a la satisfacción de necesidades colectivas y es el elemento que articula y estructura el espacio y regula las condiciones ambientales del mismo.

Art. 111.- Componentes.- El espacio público comprende, entre otros, los siguientes componentes:

- Los bienes de uso público que son aquellos ámbitos espaciales e inmuebles de dominio público cuyo uso pertenece a todos los habitantes de la ciudad, destinados al uso o disfrute colectivo.
- Los elementos arquitectónicos, espaciales y naturales de los inmuebles de propiedad privada que por su naturaleza, uso o afectación satisfacen necesidades de uso público.
- Las áreas requeridas para la conformación del sistema de espacio público en los términos establecidos en este capítulo; y,
- Los demás bienes de uso público que establece el COOTAD.

Art. 112.- Elementos constitutivos y complementarios.- Son elementos del espacio público, los constitutivos y los complementarios.

Art. 113.- Elementos constitutivos.-

- Áreas integrantes de los sistemas de circulación peatonal y vehicular, constituidas por:
 - Los componentes de los perfiles viales: derechos de vía, zonas de mobiliario urbano y señalización, ductos, puentes peatonales, escalinatas, bulevares, alamedas, rampas para discapacitados, andenes, malecones, parterres, cunetas, ciclo vías, estacionamiento para bicicletas, estacionamiento para motocicletas, estacionamientos bajo espacio público, zonas de estacionamiento, reductores de velocidad, calzadas y carriles.
 - Los componentes de los cruces o intersecciones: esquinas, redondeles, puentes vehiculares, túneles y viaductos.
- Áreas articuladoras del espacio público y de encuentro: parques urbanos, plazas, plazoletas, escenarios deportivos, escenarios culturales y de espectáculos al aire libre, y zonas de cesión gratuita a la Municipalidad.
- Áreas para la conservación y preservación de las obras de interés público y los elementos urbanísticos, arquitectónicos, culturales,



recreativos, artísticos y arqueológicos, las cuales pueden ser sectores de ciudad, manzanas, inmuebles individuales, arte mural, esculturas, fuentes ornamentales y accidentes geográficos.

- d) Áreas y elementos arquitectónicos, espaciales y naturales de propiedad privada: que por su localización y condiciones ambientales y paisajísticas, sean incorporadas como tales en los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen, tales como cubiertas, fachadas, paramentos, pórticos, retiros frontales, cerramientos.

Art. 114.- Elementos complementarios.-

- a) Componentes de vegetación natural e intervenida.
- b) Elementos para jardines, arborización y protección del paisaje: vegetación herbácea o césped, jardines, arbustos, setos o matorrales, árboles o bosques.
- c) Componentes del amoblamiento urbano:

Mobiliario

- Elementos de comunicación: mapas de localización de información pública, o lugares de interés, informadores de temperatura, contaminación ambiental, medidores de ruidos y mensajes, teléfonos, carteleras locales, pulsadores y buzones.
- Elementos de organización: paradas de buses, tope llantas y semáforos.
- Elementos de ambientación: luminarias peatonales, luminarias vehiculares, protectores de árboles, rejillas de árboles, jardineras, bancas, relojes, pérgolas, parasoles, esculturas y murales.
- Elementos de recreación: juegos para adultos e infantiles.
- Elementos de servicios: parquímetros, cicletteros, surtidores de agua, casetas de ventas, casetas de turismo, muebles de lustra botas.

- Elementos de salud e higiene: baños públicos, contenedores para reciclar las basuras.
- Elementos de seguridad: barandas, pasamanos, cámaras de televisión para vigilancia, sirenas, hidrantes, equipos contra incendios.

Señalización

- Elementos de nomenclatura domiciliaria o urbana.
- Elementos de señalización vial para prevención, reglamentación, información.

Art. 115.- Autorización de uso.- En el caso de áreas públicas de uso activo o pasivo, el Municipio podrá autorizar su uso por parte de organizaciones particulares sin ánimo de lucro y que representen los intereses del barrio o entidades privadas, podrá encargar la administración, mantenimiento, equipamiento del espacio mediante contratos o convenios.

En ningún caso estos contratos generarán derechos reales para las entidades privadas que impidan a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito, debiendo dar estricto cumplimiento a la primacía del interés general sobre el particular.

Art. 116.- Accesibilidad.- Los parques y zonas verdes así como las vías y los demás espacios que tengan el carácter de bienes de uso público no podrán ser cercados, amurallados o cerrados en forma tal que priven a la población de su uso, disfrute visual y libre tránsito, sin perjuicio de las instalaciones o elementos de seguridad destinados a garantizar su conservación y ordenado aprovechamiento, compatibles con su naturaleza pública.

El espacio público debe planearse, diseñarse, construirse y adecuarse de tal manera que facilite la accesibilidad a las personas con movilidad reducida, o cuya capacidad de orientación se encuentre disminuida por la edad, analfabetismo, limitación o enfermedad, de conformidad la Ley Orgánica de Discapacidades (LOD) y su Reglamento.



CAPITULO VIII Desarrollo Urbano

Sección I Habilitación de Suelo.

Art. 117.- Ocupación del espacio público aéreo o de subsuelo.- Cuando para la provisión de servicios públicos y elementos de enlace urbano se utilice el espacio aéreo o el subsuelo de inmuebles o áreas pertenecientes al espacio público, la Municipalidad establecerá los mecanismos para la expedición del permiso de ocupación y utilización del espacio público y para el cobro de tasas, de acuerdo a las disposiciones de la ordenanza sobre la materia.

Las autorizaciones deben obedecer a un estudio de la factibilidad técnica y ambiental y del impacto urbano de la construcción propuesta, así como de la coherencia con el plan de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen y se podrá autorizar su utilización para uso compatible con la condición del espacio.

Este tipo de autorizaciones no generará derechos reales para los particulares y deberán dar estricto cumplimiento a la primacía del interés general sobre el particular.

Art. 118.- Áreas de cesión.- En fraccionamientos en los que las áreas de cesión para zonas verdes, servicios comunales, sean inferiores a las mínimas exigidas por esta ordenanza, cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, o cuando existan espacios públicos de ejecución prioritaria, se podrá compensar la obligación de cesión en dinero u otros inmuebles, de acuerdo a la valoración comercial establecida por la Unidad de Avalúos y Catastros. Si la compensación es en dinero o en otros inmuebles se deberá asignar su valor a la provisión de espacio público en los lugares apropiados según lo determine la Dirección de Planificación y Territorialidad.

Art. 119.- Normativa General.- La habilitación del suelo se considera al proceso técnico de fraccionamiento del territorio, para lograr a través de la acción material y de manera ordenada, la adecuación de los espacios para la localización de asentamientos humanos y sus actividades.

Se habilita el suelo a través de diferentes procesos establecidos en la Ley, en el cantón Pedro Vicente Maldonado se permitirán los siguientes propuestas de fraccionamientos de predios de las que resulten lotes o solares susceptibles de transferencia de dominio.

- Urbanizaciones.
- Subdivisión urbana.
- Proyectos inmobiliarios de interés social.
- Subdivisión rural para asentamientos humanos.
- Fraccionamiento agrícola.
- Proyectos urbanísticos de tratamiento especial.

Art. 120.- Urbanización.- Son propuestas de iniciativa privada que tienen como finalidad el fraccionamiento de un predio que se encuentre dentro del área urbana o de expansión urbana en diez o más lotes resultantes, o su equivalente en metros cuadrados en función de la multiplicación del lote mínimo establecido en la zonificación respectiva multiplicada por diez. Las Urbanizaciones serán aprobadas a través de ordenanza por el Concejo Municipal de Pedro Vicente Maldonado.

Para la habilitación del suelo en urbanizaciones, se deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- Formulación del proyecto urbanístico con su respectiva factibilidad de



dotación de servicios básicos.

- Se someterán a las normas de zonificación emitidos por el Plan de Uso y Gestión del Suelo para el polígono de intervención respectivo.
- Cumplirán con los estándares urbanísticos para la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes.
- Deberán cumplir con las normas establecidas para la dotación de áreas verdes y equipamiento comunal.
- Acreditar la respectiva garantía de cumplimiento de dotación de infraestructura básica.

Art. 121.- Subdivisión urbana.- Son propuestas de iniciativa privada que tiene como finalidad el fraccionamiento de un predio que se encuentre dentro del área urbana en dos a diez lotes resultantes.

Con el objetivo de un adecuado desarrollo urbano, en el área de expansión urbana, las subdivisiones están restringidas a los criterios técnicos de la Dirección de Planificación y Territorialidad la misma que evaluará los proyectos de fraccionamientos de acuerdo al plan parcial que para el efecto será elaborado. Las subdivisiones urbanas serán aprobadas a través de resolución administrativa por la máxima autoridad ejecutiva o su delegado.

Para la habilitación del suelo en la subdivisión urbana, deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- Formulación del proyecto urbanístico con su respectiva factibilidad de dotación de servicios básicos.
- Se someterán a las normas de zonificación emitidos por el Plan de Uso y Gestión del Suelo para el polígono de intervención respectivo.
- Cumplirán con los estándares urbanísticos para la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes.
- Deberán cumplir con las normas establecidas para la dotación de áreas verdes y equipamiento comunal.
- Acreditar la respectiva garantía de cumplimiento de dotación de infraestructura básica.

En los casos de subdivisiones en las que no puedan aplicarse las normas reglamentarias y cuyo origen sea la sucesión por causa de muerte o partición judicial, y en caso de que los lotes resultantes no cumplan con el área

mínima se acogerán a la Declaratoria en Propiedad Horizontal, a fin de poder efectuar la adjudicación de alícuotas.

Art. 122.- Proyectos de urbanizaciones para vivienda de interés social.- Se consideran como tales, todas las actuaciones urbanísticas que tienen como objetivo principal el suelo destinado a la vivienda de interés social como urbanizaciones y proyectos de vivienda promovida por iniciativa pública.

Estos proyectos tienen como objetivo principal el de habilitar el suelo para vivienda de personas con escasos recursos económicos, para reasentamientos humanos de predios en riesgo o personas en movilidad humana.

Podrán ser implantados en suelo urbano, de expansión urbana o en el área rural cuya zonificación corresponda a residencial rural. No podrán ser implementados en zonas de conservación natural, protección ambiental, de riesgo, protección patrimonial u otras zonas con clara vocación agrícola; que además cuenten con informes favorables de factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y de impacto ambiental.

Art. 123.- Promotores de Proyectos de Urbanizaciones para Vivienda de Interés social.- Serán calificados como proyectos de urbanizaciones para vivienda de interés social, los proyectos que buscan una solución al déficit de vivienda para las personas con bajos recursos económicos. Pueden ser promovidos por:

- El Gobierno Municipal por administración directa o mediante convenios suscritos con otros niveles de gobierno, o, con ONGs u otras instituciones que financien o ayuden con el financiamiento de estos proyectos.
- El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) por administración directa o en coordinación con instituciones públicas y privadas, (empresas, constructores individuales, cooperativas de vivienda, organizaciones pro vivienda) y, que previamente el Municipio las califique como tales.



Art. 124.- Calificación como proyectos de Urbanizaciones para vivienda de interés social.- Le corresponde a la Dirección de Responsabilidad Social, Cultura y Comunicación o la que haga sus veces, la calificación de un proyecto de vivienda de interés social, para lo cual emitirá informe de acuerdo a los análisis socioeconómicos respectivos.

Art. 125.- Procedimiento para calificación de Proyectos de urbanizaciones de vivienda de interés social.- La Dirección de Responsabilidad Social, Cultura y Comunicación mediante el siguiente proceso, calificará los proyectos de interés social:

- Recepción de solicitudes y/o pedidos.
- Socialización del proyecto en el lugar de implementación.
- Análisis socioeconómico de los aspirantes.
- Calificación de aspirantes.
- Informe de calificación como Proyecto de vivienda de interés social.

Art. 126.- Subdivisión rural para asentamientos humanos.- Son aquellas que tienen por objetivo el fraccionamiento de un predio o parte de él, en varios lotes con el objetivo de promover asentamientos humanos. Estas lotizaciones solo se podrán implementar en el área de expansión de los centros poblados existentes, de acuerdo a lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Para proceder con subdivisión rural de asentamientos humanos, se considerará lo siguiente:

- Se someterán a las normas de zonificación emitidos por el Plan de Uso y Gestión del Suelo para el polígono de intervención respectivo.
- Cumplirán con los estándares urbanísticos para la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes.
- Deberán cumplir con las normas establecidas para la dotación de áreas verdes y equipamiento comunal.
- Acreditar la respectiva garantía de cumplimiento de dotación de infraestructura básica.

Art. 127.- Fraccionamiento Agrícola.- Considerase fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley.

Para proceder con el fraccionamiento agrícola, se considerará lo siguiente:

- Se someterán a las normas de zonificación emitidos por el Plan de Uso y Gestión del Suelo para el polígono de intervención respectivo.
- Cumplirán con los estándares urbanísticos para la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes.
- Para proceder con cualquier tipo de construcción en los lotes resultantes se necesita del permiso de la Dirección de Planificación y Territorialidad.

Art. 128.- Proyectos urbanísticos de tratamiento especial.- Son habilitaciones del suelo destinados a la implementación de usos combinados: actividades agrícolas, turísticas, protección ambiental, huertos familiares o quintas vacacionales. Estos proyectos solo se podrán implementar dentro de la zona de tratamiento especial definida por el Plan de Uso y Gestión del Suelo observarán la zonificación establecida. *Mapa PVM-PL3. Mapa de Zona de Tratamiento Especial.*

Para proceder con los proyectos de tratamiento especial se considerará lo siguiente:

- Se someterán a las normas de zonificación emitidos por el Plan de Uso y Gestión del Suelo para el polígono de intervención respectivo.
- Para los proyectos urbanísticos ubicados en las tierras rurales de la zona periurbana, la autorización de la Autoridad Agraria Nacional.
- Para los proyectos urbanísticos en predios colindantes con la red vial estatal, regional o provincial, es necesario la autorización del nivel de gobierno responsable de la misma.

Art. 129.- Cambio de zonificación en la Zona de Tratamiento Especial.- Puesto que la zona de tratamiento especial tiene doble zonificación, mediante acto administrativo se asignará una segunda zonificación



únicamente al área en donde se ejecutará el proyecto urbanístico de tratamiento especial.

Sección II Habilitación de Suelo para Proyectos Especiales.

Art. 130.- Proyectos Especiales.- Se entenderá por proyectos especiales a los relacionados con granjas, establos, zocriaderos, viveros, invernaderos, piscicultura, apicultura, los cuales solo se podrán implementar en suelo de recursos naturales renovables (RNR).

Estos proyectos, podrán desarrollarse siempre y cuando sean predios iguales o mayores a 25.000 m².

Art. 131.- Servicios básicos.- La dotación de agua potable y alcantarillado será de responsabilidad exclusiva del propietario y/o promotor del proyecto, debiendo en su caso contar con la aprobación de estos sistemas por parte de la EPMAPA- PVM.

Art. 132.- Imagen del proyecto.- Los proyectos que se construyan en áreas de protección y/o aprovechamiento, se sujetarán a las siguientes regulaciones:

- a) **Nivel arquitectónico:** deberá observar la utilización de elementos y materiales acordes con el paisaje natural del terreno y el sector, procurando su implantación racional y adaptación con relación a su topografía original; y,
- b) **Nivel urbanístico:** considerará y propondrá su articulación al sector sujetándose al trazado vial y afectaciones previstas.

Art. 133.- Protección al medio natural.- La propuesta incluirá proyectos de forestación y reforestación, jardinería, huertos y crianza de animales, con el objeto de revitalizar el entorno ecológico y las actividades agrícolas del área.

Art. 134.- Procedimiento.- Para obtener la aprobación del proyecto el interesado, proyectista o promotor deberá seguir el siguiente procedimiento:

- a) Presentación para su informe del plan general de implantación a la Dirección de Planificación y Territorialidad, con el informe favorable de EPMAPA-PVM respecto a los sistemas de dotación o autoabastecimiento de agua potable y recolección, tratamiento y desalojo de aguas servidas;
- b) Informe de prefactibilidad emitido tanto por la Dependencia Municipal encargada de la Gestión Ambiental, como por la encargada de la gestión de riesgos.
- c) Presentación del proyecto a la Dirección de Planificación y Territorialidad con la documentación referida a la Aprobación de Planos y del Permiso de Construcción.

Sección III Habilitación de Suelo en Áreas Protegidas.

Art. 135.- Proyectos a implantarse en áreas de protección ecológica y patrimonial.- Podrán implantarse proyectos relacionados con equipamientos culturales, turismo, recreativos y deportes; siempre y cuando sean predios iguales o mayores a 50.000 m².

Art. 136.- Servicios básicos.- La dotación de agua potable y alcantarillado en áreas de protección y o aprovechamiento será de responsabilidad exclusiva del propietario y/o promotor del proyecto, debiendo en su caso contar con la aprobación de estos sistemas por parte de la EPMAPA- PVM.

Sección IV Estándares Urbanísticos para la habilitación del suelo.

Art. 137- Sistema vial.- Todo fraccionamiento de suelo contemplará un sistema vial de uso público. Los fraccionamientos y subdivisiones destinados a la construcción de viviendas, se sujetarán a las especificaciones contenidas



en el Anexo 7, Cuadro No. 1 que detallan las especificaciones mínimas de vías.

En cuanto al derecho de vía, se sujetará a la normativa emitida al respecto por parte del Gobierno Nacional, Provincial o Municipal según fuere del caso.

Para fraccionamientos agrícolas, el ancho mínimo para el acceso vial se establece en 7,40 m en caso de accesos carrozables, y en 4 metros en caso de accesos no carrozables.

La dependencia municipal encargada del ordenamiento territorial diseñará la estructura vial: Red de vías expresas, arteriales, colectoras, locales, peatonales, ciclo vías y escalinatas.

En todo tipo de fraccionamientos el diseño y construcción de las vías deben ser realizados por el promotor, sujetándose a lo dispuesto en las disposiciones de esta Ordenanza, previa aprobación de la dependencia municipal encargada del ordenamiento territorial.

Art. 138.- Áreas de Protección.- Cuando existan elementos hídricos, se deberá respetar los retiros exigidos por la Autoridad Nacional del Agua y la respectiva Ordenanza Municipal. En el caso de quebradas, lo que estipula esta ordenanza. Estas áreas se denominarán Áreas de Protección Hídrica y no podrán ser consideradas como áreas verdes comunales.

Se acatará un derecho de vía para el OCP de 30 m. de ancho, con una distancia de 15 m. a cada lado del eje del ducto en toda la ruta, conforme a la legislación nacional vigente sobre la materia.

En el caso de líneas de transmisión eléctrica de alta tensión, se respetará un ancho total de 30 m, con una distancia de 15 metros a cada lado de la red eléctrica.

Art. 139.- Previsión obligatoria de áreas verdes y de equipamiento comunal.- Todo fraccionamiento del suelo contemplará áreas para espacios verdes y equipamiento comunal. El área destinada para este efecto no será

inferior al 15% y no podrá superar el 35% de la superficie útil (de lotes) del terreno a dividirse, incluidos los lotes de reserva y, se ubicará con frente a una vía vehicular. Las áreas de protección de ríos, quebradas o taludes no podrán ser consideradas como áreas verdes o de equipamiento comunal. El frente de esta área no podrá ser inferior al mínimo establecido por la zonificación del sector, y la relación máxima frente - fondo será 1:5.

En caso de que las áreas verdes y las de equipamiento comunal a habilitarse presenten pendientes iguales al 20%, el propietario garantizará la entrega de las mismas perfectamente aterrazadas y con taludes protegidos, a cuyo efecto entregará una de las garantías previstas en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, por el valor equivalente al costo de los trabajos a ejecutarse a favor del Municipio.

Los linderos de los lotes privados hacia las áreas verdes y equipamiento comunal serán frentes vivos, y podrán tener fachada e ingreso peatonal hacia las mismas. Cuando un predio esté limitado o atravesado por ríos o quebradas, cuyas áreas de protección sean mayores al treinta por ciento (30%) de la superficie total del predio, no se exigirán áreas verdes, sino únicamente el equipamiento comunal que se lo ubicará en el área útil del terreno. Esta disposición regirá para todo proyecto de habilitación del suelo.

Las áreas destinadas para zonas verdes y equipamiento comunal deberán ser entregadas a la Municipalidad en las condiciones y en los plazos en los que determine el permiso de habilitación del suelo y previo informe del órgano administrativo competente.

Art. 140.- Casos en los que el establecimiento de áreas verdes y equipamiento comunal no es exigible.- No se exigirá el establecimiento de áreas verdes y comunales en los siguientes casos:

- a) Cuando los predios a habilitarse sean producto de divisiones anteriores en las cuales se haya contribuido con el diez por ciento para áreas verdes, y cuyo titular de dominio sea el mismo propietario.
- b) Fraccionamientos agrícolas con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización o lotización.
- c) Predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados. En este



caso, si el porcentaje del área destinada a entregarse, resultare menor al lote mínimo establecido en la zonificación respectiva; el urbanizador entregará el equivalente del porcentaje en dinero, según el avalúo catastral actual.

d) Cuando las subdivisiones se produzcan por el cruce de una vía pública aprobada por el Municipio, Ministerio de Obras Públicas o Consejo Provincial de Pichincha.

e) En el caso de donaciones para equipamiento comunitario de uso público, lo cual se hará constar expresamente en el acto administrativo de autorización.

No pueden ser destinados para áreas verdes o equipamiento comunal las áreas afectadas por vías o proyectos viales aprobados por la Municipalidad, Consejo Provincial de Pichincha y/o Ministerio de Obras Públicas, líneas de alta tensión, autopistas, acueductos, canales abiertos, oleoductos y poliductos, y zonas colindantes a terrenos inestables o inundables, o con pendientes del 50%.

Art. 141.- Mantenimiento de áreas verdes y de equipamiento comunal.-

El mantenimiento de las áreas comunales es responsabilidad del urbanizador hasta que éstas sean entregadas al Municipio. Con posterioridad al traspaso de dominio, se podrá suscribir con los representantes del sector un convenio de colaboración mutua para el mantenimiento y cuidado de estos bienes de dominio público.

Estas áreas no podrán ser vendidas ni permutadas por la municipalidad, ni destinadas a otro fin; así como no podrá ocuparse o cerrarse, a ningún título, total o parcialmente lo que ya constituyere calle, plaza pública o espacio público, de conformidad con el Art. 428 del COOTAD.

Art. 142.- Diseño de Lotes.- Los lotes tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica. Tendrán como mínimo la superficie y el frente establecidos en la zonificación respectiva, pero se permitirá una tolerancia del 10% en la superficie y el frente de los lotes, en un máximo del 15% de la totalidad de los lotes proyectados en urbanizaciones.

En subdivisiones se permitirá la misma tolerancia en el 50% de los lotes. En

urbanizaciones nuevas, los lotes esquineros deberán planificarse con dimensiones y áreas que permitan desarrollar los coeficientes de ocupación de suelo.

En caso de sucesión o donación de padres a hijos, se aplicará la tolerancia del 10% en la superficie y en el frente de todos los lotes. En caso de lotes proyectados ubicados al final de vías o pasajes peatonales, se podrá asumir como frente del lote el ancho total de la vía o pasaje.

Los lotes tendrán una relación máxima 1:5 (frente – fondo), su variación será aplicable para casos de sucesión por causa de muerte, para lo cual se requerirá de un informe previo de la Dirección de Planificación y Territorialidad. No se aceptarán lotes en terrenos cuyas pendientes sean superiores a 30° de la pendiente.

Art. 143.- Infraestructura básica.- Los proyectos de urbanización o subdivisión en suelo urbano y de expansión urbana, de manera obligatoria, construirán los sistemas de infraestructura de servicios básicos:

- Vías afirmadas y lastradas.
- Aceras y bordillos. Cunetas.
- Alcantarillas, puentes y pasos de agua, en caso de ser necesarios.
- Sistema de Agua Potable.
- Sistema de alcantarillado sanitario.
- Redes de energía eléctrica.

El urbanizador construirá y entregará sin costo al Municipio las redes de infraestructura sobre la base del cronograma presentado por el interesado y aprobado por la Municipalidad.

En subdivisiones en las que no exista posibilidad de servicios básicos de infraestructura, se exigirá el cronograma valorado de obras solo por servicios básicos existentes: agua potable, alcantarillado y vías afirmadas y lastradas.

La gestión y administración de la infraestructura de agua potable y/o alcantarillado sanitario será pública a través de la EPMAPA-PVM o comunitaria a través de una junta de usuarios del servicio. En cualquier caso,



para la operación y mantenimiento de las infraestructuras de agua potable y/o alcantarillado se deben considerar principios de sostenibilidad y sustentabilidad.

Art. 144.- Plazos para realizar las obras en las habilitaciones del suelo.- Las obras de infraestructura en las habilitaciones del suelo, se ejecutarán dentro de los plazos establecidos en el planeamiento y señalado expresamente en el permiso correspondiente, y serán ejecutadas por:

- a) Los propietarios o promotores privados y organizaciones populares;
- b) Los propietarios, organizaciones populares o promotores privados en asociación con empresas municipales. El costo de las obras de infraestructura será sufragado por los propietarios o promotores. Toda habilitación del suelo podrá ser planificada y ejecutada por etapas y sus obras de infraestructura serán entregadas al Municipio y la EPMAPA-PVM en los tiempos y la forma establecidos por el cronograma aprobado.

Art. 145.- Verificación y catastro de áreas comunales.- La Unidad de Avalúos y Catastros, verificará, constatará y catastrará los lotes destinados a espacios verdes y áreas comunales de acuerdo a los planos de habilitaciones del suelo aprobados previo a la emisión del permiso respectivo de autorización o aprobación.

Art. 146.- Recepción de espacios verdes, áreas comunales, vialidad e infraestructura.- El Municipio recibirá a través de las unidades correspondientes, los espacios verdes, áreas comunales, vialidad e infraestructura de conformidad con los planos aprobados y permiso de urbanización emitido.

En las subdivisiones la recepción lo hará la unidad técnica correspondiente previo informe de la Dirección de Movilidad y Obras Públicas y EPMAPA-PVM, en caso de existir obras de infraestructura.

La EPMAPA-PVM recibirá la infraestructura de agua potable y/o alcantarillado sanitario una vez se hayan consolidado al menos el 75% de viviendas de los lotes n los que se haya fraccionado o subdividido.

CAPITULO IX Edificaciones

Sección I Normativa para edificaciones.

Art. 147.- Aprovechamiento urbanístico.- Es la capacidad de edificación de un predio, que debe cumplir con los condicionamientos establecidos en esta ordenanza, cuyas características se encuentran determinadas en la zonificación de uso y ocupación de suelo, asignado al sector en que éste se encuentre.

Art. 148.- Edificación.- Es toda obra de construcción a realizarse en suelo urbano o suelo rural, para permitir un uso o destino determinado. Se sujetará a las especificaciones de la respectiva forma de ocupación determinada en el Plan de Uso y Gestión del Suelo. Cumplirá con las especificaciones técnicas contenidas en el Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC).

Art.- 149.- Retiro frontal.- En zonas con usos residenciales, los retiros frontales serán enjardinados a fin de obtener una composición de interés paisajístico, pudiendo pavimentarse los espacios destinados a estacionamientos y accesos peatonales o vehiculares. En ningún caso se permitirá la ocupación de los retiros frontales con edificaciones que aumenten el volumen edificado.

Art. 150.- Retiros Laterales y Posteriores.- Todo predio deberá cumplir con los retiros establecidos en la zonificación respectiva los que no podrán ser inferiores a tres metros, pudiendo adosarse en planta baja hasta una altura máxima de tres metros a las medianeras, medida desde el nivel natural del terreno, para uso exclusivo de garaje y en ningún caso para locales habitables y/o comerciales.

En zonas de uso industrial por ningún motivo podrán adosarse las edificaciones a las medianeras, sea cual fuere su uso y el tiempo de



ejecución de la construcción.

Art. 151.- Cerramientos.- Los muros divisorios entre predios podrán construirse hasta una altura máxima de tres cincuenta metros (3.50 m). La altura máxima de los cerramientos frontales será de dos cincuenta metros (2.50 m.). Los solares no edificados deberán cerrarse respetando la zonificación, con una pared de dos cincuenta metros (2.50 m.) de altura como mínimo, debiendo ser revocada, pintada y tratada de tal forma que su acabado no altere al ornato de la ciudad.

El plazo para construir los cerramientos, será de treinta días a contar de la fecha de la notificación de la orden de construcción. La Dirección de Planificación y Territorialidad, se encargará de emitir la correspondiente línea de fábrica para su construcción.

Art. 152.- Voladizos.- Se considera voladizo a todo elemento construido, abierto o cerrado, que sobresalga del plomo de la edificación. En lotes cuya forma de ocupación de lote sea en línea de fábrica se permite balcones abiertos o locales habitables volados en ochenta centímetros (0.80 m.), a partir de la primera planta alta, debiendo mantener una altura libre mínima de tres metros desde el nivel natural del terreno.

No se permiten voladizos de ningún tipo, para zonificaciones, cuando las vías sean menores o iguales a 10 m de ancho, pasajes peatonales y escalinatas. Los balcones se retirarán tres metros de la medianera. En zonificaciones con retiros frontales se permiten voladizos en una dimensión equivalente al 10% del ancho de la vía y hasta un máximo de 3,00 m. No se permitirán volados de ningún tipo ocupando los retiros laterales y posteriores, a excepción de que el retiro sea hacia un espacio verde público, en cuyo caso podrá tener una dimensión máxima de 1,00 m.

Art. 153.- Culatas.- Todas las culatas (posteriores o laterales) de las edificaciones deberán tratarse con materiales de acabados similares a las otras fachadas.

Art. 154.- Alturas de edificación, ocupación de retiros y excavaciones.- Todas las edificaciones se sujetarán a las siguientes disposiciones en lo

relativo a la altura de edificación, ocupación de retiros y excavaciones:

- a) Se considera altura máxima de edificación a la asignada en el Formulario de Línea de Fábrica, la misma que será correspondiente, tanto en número de pisos, como en distancia vertical.
- b) La altura de edificación se mantendrá paralela al nivel natural del terreno, en todas las direcciones de su topografía.
 - a) En terrenos planos, la altura de edificación se medirá incluyendo todos los locales habitables y no habitables que se encuentren elevados sobre el nivel de la acera con una tolerancia máxima de un metro de altura al nivel de piso terminado.
 - b) En terrenos con pendiente positiva o negativa, la edificación deberá solucionarse en volúmenes aterrizados cuya longitud horizontal mínima será de tres metros (3.00 m) y máxima de dieciocho metros (18.00 m) en dirección de la pendiente.
 - La altura de edificación se medirá en cada bloque de aterramiento, desde el primer nivel inferior que contenga locales habitables en una superficie mayor al cincuenta por ciento de la superficie de la planta del bloque que sobresalgan parcial o totalmente del nivel del terreno. Dentro del volumen de aterramiento conformado y bajo el primer nivel inferior válido para el cálculo de la altura reglamentaria, podrán desarrollarse hasta un máximo de dos pisos de altura con locales no habitables y si contienen locales habitables éstos tendrán una superficie inferior al 50% de la superficie de la planta del bloque, aunque sobresalgan parcial o totalmente del nivel del terreno; en casos especiales de terrenos con pendientes superiores a 30 grados, y verificado en sitio antes de su desbanque, se podrán ubicar hasta tres pisos cumpliendo iguales condiciones. Se respetará el COS reglamentario, calculado en la totalidad de los bloques sin considerar los traslapes.
 - Los traslapes o superposiciones producidos por el aterramiento no se contabilizarán en la sumatoria de pisos y en el cálculo de la altura



de edificación. El traslape no superará el 30% de la profundidad del aterrazamiento.

- En terrenos con pendiente positiva cuando se realicen excavaciones totales que nivelen el terreno a la altura de la acera o se construyan terrazas mayores a 18 m. se sujetarán a las disposiciones del literal c) del presente artículo.

- c) En terrenos con pendiente positiva y siempre que la topografía del terreno en el retiro frontal tenga niveles iguales o superiores a tres metros sobre la rasante de la vía, y no se recurra al desbanque del terreno, la edificación podrá ocupar ese retiro en toda su longitud, con locales no habitables tales como garajes, accesos cubiertos y/o bodegas, en la altura máxima de un piso sobre la rasante de la vía. Podrán tener máximo dos accesos desde la calle. Las escaleras de acceso al nivel de ingreso en planta baja, pueden ocupar los retiros frontales y laterales; a partir de ese nivel, las escaleras respetarán los retiros reglamentarios.
- d) En terrenos con pendiente negativa siempre que la topografía del terreno en el retiro frontal tenga niveles iguales o superiores a tres metros bajo la rasante, la edificación podrá ocupar el retiro frontal en toda su longitud, con locales no habitables tales como garajes, accesos y/o bodegas en la profundidad requerida y bajo la rasante de la vía. La parte exterior de la cubierta de esas construcciones deberá estar al nivel de la acera, nivel a partir del cual se permitirá su enjardinamiento. Podrán usar el retiro frontal para acceder al nivel de ingreso, a partir de ese nivel, la escalera deberá ser por el interior del edificio. El retiro lateral puede utilizarse para construir escaleras, únicamente para acceder hacia niveles bajo el nivel de la acera, pero respetando la pendiente natural del terreno.
- e) Los terrenos que presenten pendientes positivas o negativas superiores a treinta grados, para la elaboración de los proyectos será necesario un estudio específico del suelo de los desbanques y taludes, que presentará previamente el interesado a la Dirección de Planificación y Territorialidad para su aprobación.

Art. 155.- Edificaciones bajo el nivel del suelo.- Se podrá diseñar locales habitables bajo el nivel natural del suelo, siempre y cuando se cumplan todas las disposiciones de Normativa para este tipo de establecimientos. En ningún caso se sobrepasará el coeficiente de ocupación del suelo y las alturas determinadas en la zonificación correspondiente.

Art. 156.- Altura de entrepiso.- En cualquier zonificación podrá modificarse siempre que lo determinen requerimientos técnicos, estructurales o de instalaciones que demande el proyecto. En ningún caso esto implicará un incremento en el número de pisos de la zonificación.

Art. 157.- Ascensores.- Es obligatoria la instalación de ascensores en edificios de cuatro plantas y un subsuelo. Puede construirse sin elevador pero debe prever el espacio para su posterior instalación. No se permitirá ningún otro uso al espacio reservado para los elevadores.

Art. 158.- Transformadores.- Toda construcción que requiera una carga eléctrica mayor de cincuenta kilovatios, deberá contemplar un recinto especial, de acceso independiente, para transformadores y accesorios propios de la instalación eléctrica, y de las dimensiones y requisitos que exija la Empresa Eléctrica y de acuerdo esta Normativa Urbanística siempre que no sea factible su instalación en una torre (poste) y que no se trate de cámaras modulares compactas.

Sección II Estacionamientos

Art. 159.- Normativa General.- Los estacionamientos se someterán a los siguientes criterios establecidos:

- a) El ingreso vehicular no podrá ser ubicado en las esquinas, ni realizarse a través de plazas, plazoletas, parques, parterres y se lo hará siempre desde una vía pública vehicular. En caso de que el predio tenga frentes a dos vías, el ingreso vehicular se planificará por la vía de menor jerarquía, salvo estudio previo de tráfico y pendientes aprobado por la



- Dirección de Movilidad y Obras Públicas.
- b) Los accesos a los estacionamientos en los que la forma de ocupación sea con retiro, deberán conservar el mismo nivel de la acera en una longitud de 3 metros desde la línea de fábrica a partir del cual podrá producirse el cambio de pendiente. En las áreas en las que la forma de ocupación de la edificación sea a línea de fábrica, el cambio de pendiente se realizará a partir de la línea de fábrica.
 - c) El ancho mínimo de las rampas de acceso a los estacionamientos, será de tres metros (3m.).
 - d) Toda edificación que al interior del predio tuviese más de veinte puestos de estacionamientos, deberá instalar a la salida de los vehículos una señal luminosa y sonora. Esta será lo suficientemente visible y audible para los peatones, indicando el instante de la salida de los vehículos.
 - e) En zonas residenciales se podrá construir garajes en los retiros frontales. La ocupación como acceso a los estacionamientos, no superará el 40% del frente del lote. En lotes con frentes menores a 10 m. el acceso vehicular será de 3 m. La cubierta del garaje deberá ser inaccesible y su altura mínima será de 3 m. Cuando se trate de edificaciones en lotes con superficies menores a 200 m² hasta 150 m² podrá exonerarse el estacionamiento requerido, cuando el frente del lote sea igual o menor a 6 m.
 - f) Cuando se trate de ampliaciones de áreas construidas con planos aprobados o permiso de construcción, en predios que no permitan la ubicación del número de estacionamientos previstos en esta Normativa, se exigirán los que técnicamente sean factibles. Se procederá de igual forma en edificaciones construidas antes de la vigencia de esta Normativa y que vayan a ser declaradas o no en propiedad horizontal. Con excepción de aquellos que van a ser destinados a centros de diversión: cines, teatros, discotecas, salas de baile, peñas, salones de banquetes y fiestas, casinos; coliseos, galleras, estadios, mercados.
- g) No se podrán modificar los bordillos, las aceras ni las rasantes, sin previa autorización expresa de la Dirección de Planificación y Territorialidad. La rampa de acceso desde la vía hacia la vereda no podrá superar el treinta por ciento del frente del lote y su longitud no podrá ser superior a cincuenta centímetros.
 - h) No se permite la ocupación de la acera como estacionamiento de vehículos.
 - i) En lotes con zonificación aislada con acceso a través de pasajes peatonales, con áreas mayores o iguales a 300 m², podrá planificarse con estacionamientos comunales.

Art. 160.- Cálculo.- Para el cálculo del número de puestos de estacionamientos se seguirán las normas generales contenidas en esta Ordenanza y en el *Anexo 7. Cuadro No. 2.*

Art. 161.- Ocupación provisional.-

- a) Todos los predios ubicados en suelos urbano y urbanizable podrán ocuparse con carácter provisional y temporal con usos recreativos, comerciales, para estacionamiento y publicidad. Las edificaciones construidas deberán tener carácter provisional y ser de tipo desmontable y respetarán la zonificación asignada al sector y las normas vigentes para cada caso. La autorización para ocupación provisional dispondrá la demolición o desmontaje de las instalaciones, sin derecho a indemnización.
- b) El mantenimiento de una edificación provisional y temporal no interrumpe el plazo para construir lo previsto por los planes municipales y la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

Sección III
Edificaciones de uso industrial

Art. 162.- Normativa General.- Las edificaciones para uso industrial, a más



de los requisitos previstos con carácter general, cumplirán con las siguientes exigencias:

- a) La disposición de desechos sólidos industriales se sujetará a la normativa nacional y a la ordenanza local aprobada para el efecto.
- b) La prevención y control de la contaminación por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos, se realizarán conforme a la normativa nacional, las ordenanzas locales y a la de los demás organismos competentes en razón de la materia, conforme a la Ley.
- c) La prevención y control de la contaminación de las aguas de las industrias se realizará conforme a la normativa nacional vigente y a la ordenanza emitida para tal efecto. Los sistemas de tratamiento de las descargas industriales serán autorizados por la EPMAPA-PVM.
- d) Las actividades que generen radiactividad o perturbación eléctrica deberán cumplir con las disposiciones especiales de los organismos públicos encargados de las áreas de energía y electrificación y de los demás organismos competentes en razón de la materia, conforme a la Ley.
- e) Los ruidos o vibraciones producidos por máquinas, equipos o herramientas industriales, se sujetarán a la normativa nacional, las ordenanzas locales y a la de los demás organismos competentes en razón de la materia, conforme a la Ley.

Sección IV Prevención y Protección

Art. 163.- Construcciones sismorresistentes.- Las construcciones buscarán en sus soluciones la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales utilizados y colocados en obra. Los proyectos estructurales se sujetarán a las normas básicas y recomendaciones establecidas en la Norma Ecuatoriana de Construcción (NEC) y esta Ordenanza, debiendo además observarse lo

siguiente:

- a) Cuando en estos documentos no hubiere normas expresas sobre una materia específica, sobre todo relacionada con el análisis y diseño sismorresistente de estructuras, se aplicarán criterios, procedimientos y recomendaciones que estén de acuerdo con las mejores y más modernas prácticas de la ingeniería estructural a escala internacional y que se encuentren reflejadas en normas y códigos vigentes en países con características sísmicas similares a las nuestras.
- b) La memoria técnica de análisis y diseño estructural contendrá sistemas de cálculos utilizados en el análisis, información de ingreso y salida del programa electromagnético utilizado, métodos de cálculo empleados en el diseño estructural, especificaciones técnicas y recomendaciones.

Art. 164.- Protección contra incendios.- Todo proyecto urbano y arquitectónico incluidos los que fueren objeto de ampliación o remodelación, en una superficie mayor a la tercera parte del área construida, deberán considerar las normas especiales de protección contra incendios contemplados en la Ley de Defensa Contra Incendios, esta Normativa y otras existentes sobre la materia, para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personas y la extinción del incendio si llegara a producirse.

Después de la aprobación del proyecto y durante la construcción del edificio, el Municipio a través del Cuerpo de Bomberos realizará inspecciones para constatar el cumplimiento de las medidas de protección contra incendios. Las construcciones existentes deberán adecuarse a las normas especiales de protección contra incendios en la medida máxima que permita su tipología y su funcionamiento.



Sección V

Supresión de barreras urbanísticas y arquitectónicas

Art. 165.- Accesibilidad.- Esta Ordenanza establece condiciones que facilitan la accesibilidad funcional y uso de lugares públicos y privados de la ciudad a las personas en general y aquellas con discapacidad o movilidad reducida permanente o circunstancial, al suprimir obstáculos imprevistos tanto en el plano horizontal como en los cambios de nivel y al incorporar elementos auxiliares que dificultan la libre circulación, en cumplimiento a la legislación nacional vigente sobre la materia.

En los edificios ya construidos y sometidos a rehabilitación donde existe imposibilidad estructural o funcional, se adoptarán las soluciones que dentro del espíritu de la misma sean posibles técnicamente.

1. Todos los lugares de uso público tendrán previsto en sus elementos de uso común medidas suficientes que garanticen la accesibilidad de aquellas personas que se encuentren en una situación de limitación o movilidad reducida.
2. Asimismo, en todos los edificios de viviendas en tipología colectiva se deberá disponer de un portal de acceso común con rampas y demás elementos que eliminen las barreras arquitectónicas.
3. Se evitarán las Barreras Arquitectónicas Urbanísticas, en el trazado de los elementos de urbanización y en el mobiliario urbano.
4. En todo caso, se aplicará lo dispuesto en la legislación nacional y/o vigente en la materia.

Sección VI

Régimen de propiedad horizontal

Art.- 166.- Definición de Régimen Propiedad Horizontal.- Se denomina propiedad horizontal, a la propiedad que recae sobre las partes en que se puede segregar un bien inmueble. El régimen de propiedad horizontal es el conjunto de normas y políticas que regulan las relaciones entre varios propietarios de las partes, así como reglamenta los bienes privados y

comunes resultados de la segregación de un bien inmueble.

Art. 167. Edificaciones que pueden someterse al régimen de propiedad horizontal.- Podrán sujetarse a las normas de régimen de propiedad horizontal, de acuerdo a la Ley de Régimen de Propiedad horizontal vigente, los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales, cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público.

Art. 168.- Normas aplicables.- La convivencia, los principios y normas que deben regir para todos los inmuebles cuyo dominio estuviera constituido en condominio o declarado en régimen de propiedad horizontal, observarán la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal y su respectivo Reglamento.

Las edificaciones que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones de uso, utilización del suelo y edificabilidad, contemplados en el Plan de Uso y Gestión del Suelo. En el caso de requerir un incremento en edificabilidad, se someterán a lo establecido en la presente ordenanza.

Para proceder a la propiedad horizontal, se requiere que cumpla con el lote mínimo establecido en la zonificación establecida y no podrá exceder de 25.000 m².

En propiedad horizontal, se aplicará las especificaciones contenidas en el *Anexo 7. Cuadro No. 3.*

Art. 169.- Espacios Comunales.- Las edificaciones constituidas bajo el régimen de propiedad horizontal; para la construcción de los espacios comunales de uso general se sujetarán a la clasificación constante en el *Anexo 7. Cuadro No. 4* de esta Ordenanza.

Los espacios de uso comunal se clasifican en: espacios construidos, áreas verdes recreativas, retiros (frontales laterales y/o posteriores), áreas de circulación (peatonal y vehicular).



Art. 170.- Espacios construidos.-

- a) En caso de edificios o conjuntos habitacionales hasta 10 unidades de vivienda, no se requiere de espacios o salas comunales.
- b) A partir de las 11 unidades de vivienda, tendrán una unidad habitacional mínima para ser utilizada por el portero o conserje, esta área incluirá medio baño, o en su defecto, facilidades para servicios de guardiana externa. Tendrá una sala comunal de copropietarios, con un área que, en ningún caso, será inferior a veinte metros cuadrados.
- c) Se podrán ubicar las áreas comunales en las terrazas de los edificios, ocupando como máximo el veinte por ciento del área. Esta construcción no será contabilizada en el número de pisos del edificio. Deberán estar retiradas al menos cinco metros al frente, tres metros en los laterales y hacia el fondo del perímetro de la terraza.
- d) Los equipamientos comunales ubicados en subsuelo, no se contabilizarán como piso útil, siempre y cuando no superen el cincuenta por ciento del coeficiente de ocupación del suelo establecido en la zonificación;
- e) Edificios para centros comerciales:
 - Centros comerciales.- Se requerirá: baterías sanitarias, guardiana, oficina de administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada 50 m² de comercios, en ningún caso será menor a 20 metros cuadrados ni mayor a cuatrocientos metros cuadrados, los estacionamientos para clientes estarán de acuerdo a lo establecido en el **Anexo 7. Cuadro No. 2** de esta Ordenanza.
 - Centros comerciales populares.- Se requerirá: baterías sanitarias, guardiana, guardería infantil, oficina de Administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada 25 m² de comercios, en ningún caso serán menores a 20 metros ni mayor a

400 m², los estacionamientos para clientes, estarán de acuerdo a lo establecido en el **Anexo 7. Cuadro No. 2** de esta Ordenanza.

- f) Edificios para oficinas.- Se requerirá: guardiana, oficina de Administración, sala de copropietarios en una proporción de 1 m² por cada 50 m² de oficinas, en ningún caso será menor a 20 m² ni mayor a 400 m². Se proveerá de una unidad sanitaria para el público (inodoro, lavabo y urinario).
- g) Edificaciones de estacionamientos.- Se requerirá: baterías sanitarias, oficina de Administración, guardiana, sala de copropietarios en una proporción de 0.50 m² por cada estacionamiento, en ningún caso será menor a 20 m² ni mayor a 400 m².
- h) Edificaciones de bodegas.- Se requerirá: guardiana, oficina de Administración y estacionamientos para clientes, los que se calcularán de acuerdo a lo establecido en el **Anexo 7. Cuadro No. 2** de esta ordenanza.
- i) Las edificaciones en propiedad horizontal a más de sujetarse a las especificaciones anteriores se observarán las siguientes disposiciones especiales:
 - Cisterna y equipo hidroneumático: Toda edificación de una altura de cuatro pisos que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal, las comerciales; las industrias de mediano impacto, así como las destinadas a equipamiento de servicios sociales y de servicios públicos están obligadas a incluir dentro de las instalaciones de agua potable, cisternas con capacidad para abastecimiento de un día y el equipo hidroneumático para la distribución de caudales.
 - Casilleros postales: toda edificación en propiedad horizontal, contará con casilleros para el servicio postal.
 - Radio y televisión: En todas las edificaciones destinadas a uso residencial, se podrá instalar antenas colectivas de televisión y enlaces



de radio difusión en frecuencia modulada. Cuando se instale una antena receptora de señal de televisión vía satélite, ésta deberá emplazarse en el sitio del edificio en que menor impacto visual suponga para el medio.

• Podrán instalarse en reemplazo de los requerimientos individuales las lavadoras y secadoras de uso comunal y compactadoras de basura. Anexo 7. Cuadro No. 4 de esta Ordenanza.

Art. 171.- Áreas verdes recreativas.-

- a) Las edificaciones de vivienda en propiedad horizontal, tendrán un área recreativa mínima de quince metros cuadrados por unidad de vivienda. Estas áreas pueden ser concentradas hasta en dos cuerpos.
- b) Para el cálculo de estas áreas no se tomarán en cuenta las superficies destinadas a circulación vehicular y peatonal. Los retiros frontales en zonas de uso residencial, podrán ser tratados como espacios comunitarios sin divisiones interiores, debiendo ser encespedados y arborizados.
- c) Solo en edificaciones en altura existentes o edificaciones que se han acogido a ampliaciones por los cambios de zonificación, podrán utilizarse las terrazas como áreas recreativas abiertas, siempre y cuando cuenten con las debidas seguridades y sean diseñadas específicamente para dicho fin.

Art. 172.- Áreas de circulación peatonal y vehicular.- El diseño de las vías de circulación vehicular y peatonal en los proyectos de propiedad horizontal que los requiera, se sujetará a las disposiciones establecidas en esta ordenanza.

Sección VII

Vegetación, fauna, elementos naturales y sitios arqueológicos

Art.173.- Vegetación en áreas no ocupadas por edificios.- Las áreas no ocupadas con edificación deberán tener vegetación en por lo menos un setenta por ciento de esa área. La Municipalidad, independientemente, o en acción conjunta con otras entidades estimulará la conformación de huertos y áreas forestales.

Art.174.- De los bosques, vegetación y maleza.- La vegetación existente tanto en espacios públicos como en privados, deberá protegerse de acciones que lleven a su destrucción parcial o total. Para el caso de talas o replantaciones en el área de protección deberá solicitarse autorización al Municipio, el que, a través de la unidad administrativa correspondiente, emitirá el respectivo permiso. Se procurará el mantenimiento de la vegetación existente, así como de la reforestación con especies nativas en las áreas que para tal fin se definan.

La tala de árboles quedará sometida, en cualquier caso, al requisito de permiso municipal, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sean necesarias obtener de la autoridad competente en razón de la materia. A fin de conservar y mejorar el ambiente, todo promotor de nueva urbanización en suelo urbano o urbanizable deberá con independencia de las obligaciones derivadas de la acción de urbanizar, previo a obtener el permiso de habitabilidad, plantar y mantener hasta su desarrollo vegetativo un ejemplar arbóreo por cada fracción de 25 m² edificables, en la zona indicada por la Municipalidad, que publicará una tabla de especies arbóreas que puedan ser plantadas. Esta obligación podrá sustituirse por el equivalente económico para su ejecución subsidiaria por la Municipalidad.

Toda persona, institución pública o privada propietaria, arrendataria u ocupante de cualquier tipo de predio boscoso, baldío (con maleza) o área densamente arbolada, está obligada a la adopción de medidas de prevención de incendios forestales y evitar los riesgos de exposición en caso de cercanía



a edificaciones, manteniendo un retiro como mínimo de diez metros hacia ellas.

Art.175.- Ordenación del paisaje.- Cumplirán las condiciones de uso del área en que se localice cuando sea compatible con el nivel de protección asignado. Las actuaciones y medidas enunciadas velarán por el mantenimiento de los rasgos morfológicos y topográficos del suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.

Los planes y proyectos de desarrollo contendrán estudios del paisaje en detalle que permitan evaluar las alternativas consideradas y las incidencias del paisaje de las actividades urbanísticas a desarrollar. Las construcciones se adecuarán al paisaje en que estuvieran situadas. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un impacto ambiental negativo, tales como canteras de áridos, desmontes, excavaciones profundas, etc., deberán realizarse de manera que se minimice su impacto sobre el paisaje, debiendo indicar los correctivos en la correspondiente solicitud de permiso.

Art. 176.- Taludes.- Cuando un lote limite con un talud, la franja de protección será de diez metros, en longitud horizontal medidos desde el borde superior, ésta longitud podrá ser menor o no existir, cuando su pendiente sea menor a 30 grados y se demuestre su estabilidad presentándose los justificativos técnicos correspondientes. En caso de que el talud corresponda al corte de una vía se aplicarán los retirios de construcción y derechos de vía reglamentarios. Todos los taludes cuya altura no sea mayor a 5 m. y no requieran muros de contención deberán estar recubiertos por vegetación rastrera o matorral y su parte superior libre de humedad (cuneta de coronación).

Art. 177.- Quebradas.- Se considera como quebrada, el accidente geográfico en la que existe una depresión del terreno de tal manera que existe un paso estrecho entre dos taludes escarpados, sin la presencia de un caudal de agua permanente. El área comprendida entre los bordes superiores de los dos lados de una quebrada, será considerada como área de protección.

En el caso del área urbana para la habilitación del suelo, podrá constituirse en vía, excepto en aquellos casos en que las condiciones físicas no lo permitan y se considerará como retiro de construcción. Las empresas de servicios públicos tendrán libre acceso a estas franjas de protección, para su mantenimiento.

Art. 178.- Fauna.- Sin perjuicio de lo establecido en la legislación vigente, en la solicitud del permiso para la realización de obras que puedan afectar la libre circulación de especies animales en libertad, en corredores o cauces naturales deberán incluirse, entre la documentación a presentar, los estudios que justifiquen la ausencia de impacto negativo sobre la fauna.

Sección VIII Agua

Art. 179.- De cuerpos de agua, ríos, lagunas, embalses y sus cuencas hidrográficas.- La planificación y el manejo de los cuerpos de agua, ríos, lagunas, embalses y sus cuencas hidrográficas ayudan a la conservación de los recursos naturales para el desarrollo sustentable en el Municipio y mejorar la calidad de vida de la población. Se consideran áreas de protección a las superficies que rodean a los cuerpos de agua perenne o intermitente, natural o artificial, o que son ocupadas por éstos. Estas áreas incluyen:

- a) Lechos de los cuerpos de agua.
- b) Área de protección hídrica, medida de manera horizontal hacia fuera del lecho a partir de la línea de máxima creciente promedio anual a lo largo de los márgenes del cuerpo de agua.
- c) En el caso de que el cuerpo de agua esté rodeado de barrancas o taludes inestables y con pendientes escarpadas, se considerará también protección hídrica el área comprendida entre las márgenes del cuerpo de agua y los bordes superiores.
- d) La amplitud del área de protección hídrica deberá considerarse lo establecido por la Autoridad Nacional del Agua o en su defecto, la respectiva ordenanza municipal.



Art. 180.- Aguas subterráneas.- Se prohíbe verter, inyectar o infiltrar a las aguas subterráneas, compuestos químicos, orgánicos o fecales, que por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones de esta agua. Quedan prohibidas las extracciones de aguas subterráneas no autorizadas por los organismos competentes. No se autorizarán usos o instalaciones que provoquen filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia las aguas subterráneas.

Cuando el peligro potencial para éstas sea grande, como en el caso de depósitos o almacenamiento de productos fitosanitarios, químicos o hidrocarburos, lagunas de decantación, lixiviados, etc., Se deberá presentar en todos los casos un estudio de impacto ambiental, en el que se contemple específicamente la hipótesis de pérdida de fluido.

Los estudios de Impacto Ambiental y otras propuestas ambientales, respecto de efluentes líquidos hacia las aguas subterráneas, deberán ser presentados a la EPMAPA-PVM, para sus criterios técnicos. La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de vivienda sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías previo estudio de que no suponen riesgo para la calidad de las aguas subterráneas.

Art. 181.- Vertidos líquidos.- Para la concesión de permisos para cualquier actividad que pueda generar vertidos líquidos no domésticos, se exigirá la justificación del tratamiento a realizarse, para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas.

Art. 182.- Sanciones a la degradación del ambiente.- Las acciones de degradación del ambiente natural se obligan a ejecutar medidas de mitigación, remediación, rehabilitación de las zonas e instalaciones afectadas o ambientalmente degradadas por acciones o actividades antrópicas causantes en forma directa o indirecta y dará lugar a las sanciones: el propietario o constructor que cause daños a bienes de uso público y de protección ecológica: calzadas, bordillos, aceras, parcerres, parques, áreas verdes, área comunal y área de protección ecológica, en forma intencional o con equipos pesados de construcción, transporte de escombros de materiales pétreos, de hormigones, de hierro, etc., será sancionado con una multa de 100% del costo de los trabajos producidos por los daños y estará

obligado a restituir, reparar o reconstruir el daño en un plazo máximo de quince días laborables, contados a partir de la notificación. Si en ese lapso no hubiere reparado los daños, la Dirección de Movilidad y Obras Públicas los realizará y se cobrará por la vía coactiva su valor con un recargo del 25%.

Sección IX Cementerios y Criptas

Art. 183.- Ubicación.- Estarán localizados fuera del perímetro urbano, en zonas cuyos vientos dominantes soplen en sentido contrario a la ciudad y en las vertientes opuestas a la topografía urbana, cuyas aguas del subsuelo no alimenten pozos de abastecimiento y dichas áreas no sean lavadas por aguas lluvias, que escurran a los cursos de aguas aprovechables para abastecimiento de las ciudades.

Los terrenos donde se ubiquen cementerios deberán ser secos, estar constituidos por materiales porosos y el nivel freático, debe estar como mínimo a 2.50 m. de profundidad. Estar provisto, de una cerca de ladrillo o bloque de por lo menos 2 m. de altura, que permita aislarlo del exterior. Poseer un retiro mínimo de 10 m. en sus costados, el que puede utilizarse con vías perimetrales.

Además, cumplirá con las disposiciones presentes en la legislación nacional sobre la materia.

Art. 184.- Cálculo.- Para la instalación de cementerios o criptas de carácter público se tomará en cuenta el índice promedio de mortalidad y que el área de este sea por lo menos, cinco veces mayor a la capacidad necesaria, para la inhumación de cadáveres durante un año.

Art. 185.- Planificación.- Los espacios destinados para cementerios y criptas deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Todo cementerio para inhumación de cadáveres, contará con una superficie, áreas de transición, orientación e instalaciones adecuadas



para su operación y funcionamiento: agua potable, energía eléctrica, alumbrado público, tratamiento de aguas residuales y pluviales, sistema de riego, cerramiento y baterías sanitarias.

- b) Todo proyecto debe presentar una memoria firmada por el técnico facultativo correspondiente con los siguientes datos: lugar de emplazamiento, propiedad del terreno, profundidad de la capa freática, dirección de las corrientes de aguas subterráneas, extensión y capacidad prevista, comunicación con las zonas urbanas, distribución de los distintos servicios, recintos y tratamiento de áreas verdes y jardines, clases de obras y materiales que han de emplear en los muros de cerramiento y en las edificaciones.
- c) Se autorizará la construcción de cementerios de propiedad privada en aquellos sectores de la ciudad que no cuenten con tales servicios, ni vayan a ser atendidos directamente por la Municipalidad.
- d) Los cementerios de propiedad privada destinarán un área útil no inferior al 15 %, que servirá para enterrar gratuitamente a personas indigentes.

Art. 186.- Tratamiento de Áreas Verdes.- Los cementerios deberán contemplar el 60 % del área para caminos y jardines.

Art. 187.- Aprobación.- Para que los cementerios tengan la aprobación de la Dirección de Planificación y Territorialidad deberán cumplir con las disposiciones que se estipulan en esta ordenanza, y contar con el informe de la Unidad de Salud establecida en el cantón.

Art. 188.- Funerarias y salas de velación.- La ubicación de las funerarias y las salas de velación, requerirán un informe de la Dirección de Planificación y Territorialidad previo el informe favorable de compatibilidad, luego de lo cual se autorizará la implantación de éste servicio.

Sección X Canteras

Art. 189.- Competencia.- Es atribución del Municipio otorgar el permiso de explotación de materiales pétreos para la construcción dentro de la Jurisdicción Cantonal. La Unidad encargada de áridos y pétreos emitirá el informe, de acuerdo a la normativa vigente y a la Ley Minera.

Art. 190.- Autorización.- Toda persona natural o jurídica que requiera obtener la autorización municipal de uso de suelo para la explotación de piedra, ripio, arena y demás materiales de empleo directo en la industria de la construcción, presentará la documentación exigida de acuerdo al Art. 81 de la Ordenanza 08-2017, vigente o a sus modificaciones posteriores.

Las solicitudes que se presentaren para obtener la autorización municipal para explotación de áridos y pétreos, deberán incluir los siguientes requisitos:

- a. En el caso de personas naturales, nombres y apellidos completos, números de cédula de ciudadanía y domicilio del solicitante. Para el caso de personas jurídicas, Nombre del representante legal, número de cédula, razón social o denominación y, número de RUC.
- b. Referencia a la resolución de otorgamiento de título minero.
- c. Nombre del asesor técnico, ingeniero geólogo o ingeniero de minas así como del abogado patrocinador del peticionario y referencia a su título profesional;
- d. Designación de lugar donde habrá de notificarse al solicitante; y,
- e. Firmas del peticionario o su representante o apoderado, según corresponda, de su asesor técnico y del abogado patrocinador.

En el caso de solicitudes para permiso de minería artesanal, omitir los literales c) y e).

A la solicitud deberá acompañarse:

- a. Copia de cedula y papeleta de votación del solicitante (legibles y vigentes)
- b. Certificado de no adeudar al GADM PVM.



- c. Comprobante de pago de derecho de trámite para autorización de explotación.
 - d. Plan de desarrollo minero,
 - e. Plano topográfico del área concesionada en escala 1:1000 con curvas de nivel a 5 metros, referidas a las coordenada WGS 84 o PSAD56, en el que se identifiquen las construcciones existentes vecinas al área minera, a una distancia mínima de doscientos (200) metros del perímetro de aquella. En el plano constarán las firmas del propietario o de arrendatario de ser el caso y del profesional técnico responsable.
 - f. Certificado de no afectación de fuentes hídricas emitido por la Autoridad Nacional del Agua.
 - g. Registro o licencia ambiental según corresponda.
 - h. Reglamento interno de seguridad y salud ocupacional.
 - i. Declaración juramentada según lo enunciado en el artículo 26 de la ley minera.
 - j. Copia de certificado de uso del suelo emitido por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial de la municipalidad.
 - k. En el inmueble en el que se va a desarrollar la explotación se deberá hacer constar las afectaciones y servidumbre respectivas de ser el caso.
 - l. Copia del RUC, donde debe constar la actividad minera.
- En el caso de solicitudes para permiso de minería artesanal, omitir los literales d) y e)

Art. 191.- Actos Administrativos Previos.- Para ejecutar las actividades mineras, se requiere de manera obligatoria lo estipulado en el Art. 26 de la Ley de Minería vigente (Reg. Oficial No. 517. 29 de enero del 2009).

Art. 192.- Prohibiciones.- Se prohíbe la explotación de materiales pétreos por la industria de la construcción en:

- a) El área urbana y de expansión urbana.
- b) Los cauces de los ríos, antes que crucen por la ciudad y dentro del perímetro urbano.
- c) En las riberas y taludes de los ríos que cambien su curso.
- d) Las áreas definidas y delimitadas en el PUGS como protección ecológica y preservación patrimonial.

- e) En áreas cercanas al ducto de OCP y demás instalaciones petroleras, instalaciones de telecomunicación, tomas y redes matrices de sistemas de agua potable.

Art. 193.- Libre Aprovechamiento.- De acuerdo con el Art. 70 de la Ordenanza Municipal No. 08-2017, "el Ministerio Sectorial es el ente encargado de otorgar, mediante resolución, el libre aprovechamiento temporal de materiales de construcción para obras públicas, contando con el informe catastral y técnico emitido por la Agencia de Regulación y Control Minero.

Con la resolución emitida por el ente rector el GADM expedirá en forma inmediata la autorización para el libre aprovechamiento de materiales áridos y pétreos destinados exclusivamente para la obra pública, las que podrán explotarse libremente en áreas libres o concesionadas.

Cuando se trate de áreas concesionadas se informará al autorizado, quien no podrá oponerse, para el cálculo del pago de regalías, no se considerará el material despachado producto de la resolución de libre aprovechamiento; la entidad pública o contratista por su parte se ajustará a las actividades previstas en el Estudio de Impacto Ambiental del titular de la autorización y responderán por las afectaciones ambientales por ellos provocadas.

En la resolución de autorización constará la identificación de la entidad pública, el lugar de donde se extraerá el material con determinación de la cantidad así como el tiempo de aprovechamiento, se indicará la obra pública de destino. Constará además la obligación de destinar única y exclusivamente a la obra pública autorizada".

Art. 194.- Identificación.- Los titulares de autorizaciones para explotación y tratamiento de materiales áridos y pétreos, deberán cumplir todo lo que dispone la Política pública del Ministerio Rector de la Minería.

Art. 195.- Seguridad e higiene.- Los titulares de autorizaciones o concesiones de canteras, tienen la obligación de preservar la salud y vida de su personal, aplicando las normas de seguridad e higiene establecidas por la legislación nacional. Además deben cumplir con el art. 120 de la Ordenanza



08-2017 en la que "Los titulares de derechos mineros de materiales áridos y pétreos y beneficiarios de autorizaciones municipales para explotación de áridos y pétreos están obligados a tener aprobado y en vigencia un Reglamento de Seguridad y Salud Ocupacional y el Reglamento Interno de Trabajo, sujetándose a las disposiciones del Reglamento de Seguridad Minera y demás Reglamentos pertinentes que para el efecto dictaren las autoridades mineras del Gobierno Central".

Art. 196.- Altura de taludes.- La explotación de canteras no deberá generar taludes verticales mayores a 10 m de altura, los mismos que deberán quedar finalmente formando terrazas, que serán cubiertas con especies propias de la zona para devolver su condición natural e impedir erosión y deslizamientos.

Art. 197.- Utilización de explosivos y almacenamiento.- El uso de explosivos en la explotación de canteras, deberá realizarse aplicando las normas de seguridad e higiene minera-industrial prevista en las disposiciones legales y reglamentos pertinentes en la Ley de Minería.

Su almacenamiento se hará de acuerdo a las normas establecidas en el artículo 25 de la Ley de fabricación, importación comercialización y tenencia de armas, municiones, explosivos y accesorios.

Art. 198.- Muros de seguridad.- Los titulares de autorizaciones o concesiones para la explotación de canteras ubicadas cerca de ríos, canales, acueductos o reservorios, están obligados a construir muros, conforme a las especificaciones técnicas establecidas por el INEN, el Código Ecuatoriano de la Construcción, para impedir el deslizamiento de materiales hacia esos ríos, canales, acueductos o reservorios.

Art. 199.- Mantenimiento de los accesos.- Los titulares de autorizaciones o concesiones para la explotación de canteras, deberán realizar obras de mejoramiento y mantenimiento permanente de las vías de acceso en los tramos que les corresponda.

Art. 200.- Transporte.- Quienes realicen la transportación de materiales de construcción, deberán utilizar lonas gruesas para cubrir totalmente y no permitir que se rieguen en la vía. Del cumplimiento de esta obligación

responderán solidariamente el transportista y el titular de la autorización o concesión para la explotación. Será controlada por la Policía nacional y Policía Nacional.

Art. 201.- Suspensión, sanciones y multas.

Los procedimientos administrativos para suspensiones, sanciones y multas se cumplirán con lo establecido en el Capítulo XI de la Ordenanza Municipal 08-2017 vigente o sus posteriores modificaciones relacionadas con el tema

**TITULO IV
NORMATIVA TECNICA**

**CAPITULO I
Trámites y Procedimientos.**

**Sección I
Generalidades**

Art. 202.- Permiso.- Es un acto administrativo mediante el cual se le otorga a una persona natural o jurídica la autorización para habilitar determinado terreno o para ejecutar obras específicas y/o para edificar.

Art. 203.- Competencia.- La dependencia competente para otorgar permisos para habilitar el suelo es la Dirección de Planificación y Territorialidad.

Art. 204.- Intervención de profesionales.- Los trabajos de planificación urbana, arquitectónica, diseño especializado, ingenierías: estructural, sanitaria, eléctrica, mecánica, química, de comunicaciones u otras; para los cuales se requiera de aprobación y permiso municipal, deberán ser ejecutados bajo la responsabilidad de un profesional, según el caso, inscrito en el respectivo colegio de acuerdo con las leyes de ejercicio profesional y debidamente registrado en el Municipio.



Sección II

Tipos de Permisos

Art. 205.- Habilitación del suelo.- Para toda habilitación del suelo se requiere de permiso, que es la autorización para ejecutar en un predio o conjunto de predios, las obras de infraestructura necesarias para generar inmuebles susceptibles de uso, según las normas urbanas que para cada caso se establezcan. Podrán ser:

- a) Permiso para urbanización.
- b) Permiso de subdivisión urbana.
- c) Permiso de urbanizaciones de interés social.
- d) Permiso para subdivisión rural de asentamientos humanos.
- e) Permiso de fraccionamiento agrícola.
- f) Permiso de Proyectos urbanísticos de tratamiento especial.

Art. 206.- Permisos de edificación.- Las edificaciones podrán realizarse bajo las siguientes formas de intervención:

1. **Trabajos varios.-** Para obra nueva, ampliación e intervención en las edificaciones en los siguientes casos:
 - a) Edificación nueva o ampliación hasta 40 m².
 - b) Construcción de cerramientos.
 - c) Modificación, demolición o reparación de construcciones existentes y por una sola vez obra nueva de ampliación, modificaciones en las fachadas, cuando el área sujeta a esta intervención fuere menor a 40 m².
 - d) Obras de mantenimiento y de acondicionamiento o adecuación, tales como: consolidación de muros, reparación de cubiertas, fisuras y enlucido de paredes y partes deterioradas, cambio de cielo raso, puertas, ventanas, instalaciones eléctricas, sanitarias, unidades centralizadas de gas, reparación de escaleras, pisos o más elementos que requieran ser repuestos.
 - e) Demoliciones.
 - f) En el caso de los trabajos detallados en los literales, d) y e), el

área de intervención será ilimitada.

El trámite se lo realizará en la Dirección de Planificación y Territorialidad de acuerdo a lo dispuesto en el artículo sobre el procedimiento para obtener el permiso de trabajos varios.

2. **Edificación.-** Se entiende por permiso de edificación la autorización para desarrollar en un predio o predios determinados obras de nueva construcción, reconstrucción, remodelación y/o ampliación en un área superior a 40 m², la que será emitida por la Dirección de Planificación y Territorialidad, y que comprende por separado la emisión del informe de aprobación de planos y el permiso de construcción sujetas a esta Normativa y de los instrumentos que lo complementen. Toda construcción nueva deberá ser ejecutada bajo la responsabilidad de un profesional arquitecto o ingeniero civil, que esté, legalmente habilitado para el efecto.

Art. 207.- De habitabilidad.- El permiso de habitabilidad es la autorización que se concede para que una construcción entre en servicio y será la Dirección de Planificación y Territorialidad la que la conceda, previa solicitud del propietario, representante legal o el director de la obra, a la terminación de cualquier construcción nueva, ampliación, recuperación o remodelación que haya obtenido el permiso de edificación y que tenga informe favorable en la inspección final.

Art. 208.- Permiso de Uso de Suelo.- Este permiso habilita a las personas ejecutar las actividades productivas en el territorio cantonal. Debe ser emitido para el funcionamiento de una nueva actividad, establecimiento o al cambio de uso, y será renovado cada año. La Dirección de Planificación y Territorialidad será la encargada de emitir este permiso. Los requisitos para este permiso son:

- Solicitud simple indicando la actividad a realizar.
- Copia de cédula de identidad.
- Copia del pago del impuesto predial del año en curso.
- Certificado de no adeudar al Municipio.
- Croquis o plano de implantación de la actividad.



- Certificado de factibilidad ambiental excepto para actividades de tipo comercial y de servicios, así como Residenciales tipo 1, 2 y 3 y usos múltiple.

Art. 209.- Ocupación de acera y calzada.- En edificios con zonificación sobre línea de fábrica o en aquellos con zonificación pareada y aislada que por restricciones en el frente del lote o por la magnitud de la obra a edificar se concederá de manera temporal la ocupación parcial de la acera y su calzada, máximo por dos meses y renovable por una sola vez.

Sección III Informes.

Art. 210.- Formulación del pedido.- El interesado presentará la solicitud con la documentación requerida para cada clase de permiso. Si la documentación estuviere incompleta, el funcionario correspondiente pedirá completarla. Queda prohibida la exigencia de documentos o informaciones ajenos a la naturaleza del pedido y que no estén expresamente establecidos en esta ordenanza y en la Ley.

Art. 211.- Informe técnico.- Recibido el trámite se realizarán las verificaciones y se recabarán los informes técnicos para establecer si aquello que se solicita está de acuerdo a las normas vigentes. El funcionario encargado del trámite emitirá el respectivo informe técnico.

Art. 212.- Certificaciones.- La Dirección de Planificación y Territorialidad otorgará certificaciones de los informes, a petición del interesado.

Art. 213.- Informe de Línea de Fábrica.- Es el documento que contiene los datos del propietario, ubicación, superficie del terreno, áreas construidas, las especificaciones obligatorias para fraccionar el suelo, como son: lote y frente mínimo, afectación por vías, áreas de protección de riberas de ríos, quebradas y otras especiales; especificaciones obligatorias para la construcción de un edificio, su altura máxima, el área libre mínima, los retiros obligatorios, los usos, factibilidades de servicios de infraestructura y además las regulaciones que deben observarse cuando el predio se encuentre

atravesado por oleoductos o poliductos, acueductos, líneas de alta tensión, o esté ubicado en la zona de protección.

Será expedido en el término de tres días laborables por la Dirección de Planificación y Territorialidad a pedido del propietario o de cualquier persona que tenga interés en obtenerlo. Tendrá un período de validez y plena vigencia de dos años, contados a partir de la fecha de su expedición.

Art. 214.- Requisitos.- Para la obtención del Informe de Línea de Fábrica, el interesado deberá presentar los siguientes documentos:

- a) Formulario de Línea de Fábrica.
- b) Copia de la carta del Impuesto predial del año
- c) Localización exacta del predio en un plano de la ciudad para los terrenos en área urbana. Para los terrenos que se encuentren en áreas en suelo urbanizable y no urbanizable en una hoja cartográfica del Instituto Geográfico Militar en escala 1:50.000 o 1:25.000.

Sección IV Urbanizaciones.

Art. 215.- Informe para urbanizaciones.- Contemplará los siguientes procesos en los que de cumplir con los requisitos se emitirán los informes aprobatorios. El resultado del proceso se informará a los solicitantes en el término máximo de diez (10) días laborables.

- a) Informe de aprobación de anteproyecto
- b) Informe de aprobación del proyecto definitivo.
- c) Informe legal.

Art. 216.- Informe de anteproyecto.- Para otorgar el informe de aprobación del anteproyecto, se debe presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación y Territorialidad, en formulario existente, con la firma del o de todos los propietarios del predio o de su procurador común y del profesional.



- b) Copia de escritura y certificado original o copia notariado del Registrador de la Propiedad del predio a urbanizar.
- c) Informe de Línea de Fábrica.
- d) Plano topográfico del predio en escala uno a mil o uno a quinientos, en el que conste la ubicación de todo el sistema vial circundante, la ubicación de ríos, quebradas, líneas de transmisión de energía eléctrica, oleoductos, acueductos y poliductos; En caso de que el predio esté afectado o límite con quebradas, el propietario requerirá de un informe previo de la Dirección de Planificación y Territorialidad, mismo que se emitirá en el término máximo de 10 días laborables a partir de la petición.
- e) Tres copias del anteproyecto de urbanización, a escala uno a mil o uno a quinientos, sobre el plano topográfico actualizado conteniendo:
 - Ubicación a escala. La escala máxima será uno a veinticinco mil con coordenadas del Instituto Geográfico Militar;
 - Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes;
 - Diseño vial integrado al sistema de la ciudad y basado en el estudio de tráfico respectivo;
 - División en lotes producto del diseño urbanístico;
 - Equipamiento comunitario y áreas recreativas.
 - Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
 - Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías y aceras, área de afectación, área de protección, área comunal (equipamientos y área verde), densidad de población bruta y neta utilizada en el proyecto; listado total de lotes con numeración continua, fondo y superficie.
- d) Informe de prefactibilidad emitido por las Dependencias Municipales encargadas de la Gestión Ambiental y Gestión de Riesgos.

En cada uno de los planos, la tarjeta de identificación contendrá: clave catastral, ubicación, barrio, calle), el registro y las firmas del profesional responsable del proyecto y del propietario. El anteproyecto aprobado tendrá validez por dos años.

Art. 217.- Estudio ambiental y urbano.- Es un estudio que sirve para analizar si los efectos directos, indirectos y/o acumulativos de una acción

propuesta tendrán o no posible impacto en el medio ambiente. Se requerirá estudios ambientales, basados en la normativa nacional vigente sobre la materia.

Se presentará a la Dirección de Planificación y Territorialidad la siguiente documentación con las firmas del responsable del proyecto y del propietario:

- a) Descripción detallada de la obra o actividad proyectada con su ubicación, superficie requerida, fases de construcción, montaje de instalaciones y de operación.
- b) Descripción detallada de los impactos que puede generar el proyecto y sus repercusiones en la zona a implantarse con sus alternativas para evitar o minimizar su incidencia.
- c) Informe de compatibilidad para los usos residencial, comercial y de servicios, industrial y de equipamiento, según el caso.
- d) Informe ambiental con el fin de determinar los posibles impactos que se generen en el proceso constructivo.
- e) Estudio de la imagen urbana y del paisaje.

Art. 218.- Informe de aprobación del proyecto definitivo de urbanización.- Para la concesión del informe de aprobación del proyecto definitivo de urbanización, se deberá presentar a la Dirección de Planificación y Territorialidad, la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación y Territorialidad, en formulario existente, firmada por el o los propietarios o por su procurador común y el arquitecto planificador.
- b) Escritura y certificado actualizado de gravámenes del registro de la propiedad.
- c) Informe de Línea de Fábrica
- d) Informe del anteproyecto de urbanización (original o copia certificada).
- e) Memoria técnica gráfica del proyecto que deberá contemplar obligatoriamente: antecedentes, condicionantes físicas del terreno, condicionantes urbanas, propuesta urbana, propuesta vial, cálculo de áreas verdes y equipamientos en función de esta Normativa, así como cualquier estudio especial que facilite la comprensión del proyecto. La



memoria se presentará en una lámina de formato INEN, en los tamaños que establece esta Normativa.

- f) Informes y planos aprobatorios de las redes de agua potable, alcantarillado, eléctrica y telefonía (originales o copias certificadas).
- g) Propuesta de garantías que otorgará el urbanizador para asegurar la ejecución de las obras.
- h) Comprobante de pago del impuesto predial del año.
- i) Planos de proyecto en detalle del equipamiento comunitario y áreas recreativas que incluyan cortes transversales que grafiquen la volumetría urbana propuesta.
- j) Estudio de gestión administrativa, operativa y mantenimiento de los sistemas por aprobarse.
- k) Informe favorable del estudio ambiental y urbano.
- l) Tres copias del proyecto de urbanización, escala 1:1000, sobre el plano topográfico actualizado conteniendo:
 - Ubicación a escala. Cuando el terreno esté en suelo urbanizable, la escala máxima será 1:25.000 con coordenadas del Instituto Geográfico Militar;
 - Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes;
 - Diseño vial integrado a la ciudad y basado en el estudio de tráfico respectivo;
 - División en lotes producto del diseño urbano;
 - Equipamiento comunitario y áreas recreativas;
 - Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
 - Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías, calzadas y aceras, área de afectación, área de protección, área comunal (equipamientos y área verde), densidad de población bruta y neta utilizada en el proyecto; listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes) y superficie;
 - Cronograma valorado de obras.
 - Tarjeta de identificación que contendrá: clave catastral, ubicación, barrio, calle), el registro y las firmas del arquitecto responsable del proyecto y del propietario y/o de los representantes legales

El proyecto aprobado tendrá una validez de dos años.

Sección V

Subdivisiones urbanas.

Art. 219.- Informe para subdivisiones.- La Dirección de Planificación y Territorialidad a través de su titular, previo informe técnico y legal, emitirá los permisos para las subdivisiones y reestructuraciones parcelarias, para lo cual deberá presentarse la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación y Territorialidad en formulario existente con la firma del o de los propietarios, de su procurador común o representante legal y del arquitecto proyectista.
- b) Informe de Línea de fábrica.
- c) Título de propiedad inscrito en el Registro de la Propiedad.
- d) Certificado de gravámenes otorgado por el Registrador de la Propiedad, actualizado.
- e) Certificado de factibilidad de servicio otorgado por la Empresa de Alcantarillado y Agua Potable, en caso de no existir infraestructura.
- f) En caso de partición originada en sucesión por causa de muerte, se requerirá la sentencia de posesión efectiva inscrita en el Registro de la Propiedad;
- g) En caso de juicio de partición entre copropietarios se adjuntará la copia de la demanda debidamente certificada, con su respectivo auto de calificación;
- h) Comprobante de pago del impuesto predial del año inmediatamente anterior;
- i) Siete copias de los planos de la subdivisión o de la reestructuración parcelaria elaborados en escalas uno a mil, uno a quinientos, uno a doscientos o uno a cien, de acuerdo al formato INEN escogido. La propuesta de subdivisión irá sobre el plano topográfico actualizado, conteniendo:
 - Curvas de nivel, accidentes del terreno, construcciones, con especificación de número de pisos y tipo de cubierta, líneas de alta tensión, oleoductos, poliductos, acueductos, afectaciones viales, acequias, canales y quebradas;
 - Sección transversal de las calles existentes y proyectadas, de quebradas o ríos, en escala opcional;



- Cuadros de datos conteniendo superficies y porcentajes de área total del predio a subdividir, área útil, área de vías, calzadas y aceras, área de afectación, área de protección, área comunal (equipamientos y área verde), densidades de población bruta y neta utilizadas en el proyecto y clave catastral; y de áreas con el listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes) y superficie tipo de cubierta,
 - Sección transversal de las calles existentes y proyectadas, de quebradas o ríos, en escala opcional; Cronograma valorado de ejecución de las obras de infraestructura en el caso de que se proyecten calles o pasajes.
- j) En caso de que el predio esté afectado o limite con quebradas el propietario requerirá de un informe previo de la Dirección de Planificación y Territorialidad en el que se establezca el límite superior de quebrada.
- k) En caso de reestructuración parcelaria, se adjuntará la documentación pertinente de los lotes involucrados, sin perjuicio de que la misma sea impuesta por el Municipio previa notificación a los propietarios.

Art. 220.- Trámite de la solicitud.- La Dirección de Planificación y Territorialidad emitirá el informe técnico respectivo, en el término máximo de diez (10) días laborables contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud. En caso de que el informe fuere negativo, deberá señalarse las razones del caso y las recomendaciones correspondientes.

Sindicatura Municipal en base de los datos del informe técnico respectivo, se encargará del trámite legal administrativo, elaborará al efecto la minuta de transferencia de dominio de las áreas comunales, y, de ser del caso, la hipoteca de las áreas que en concepto de garantía de las obras a ejecutarse se establezca. En el término de diez (10) días laborables, se emitirá el permiso para la subdivisión que se hubieren presentado, con el informe del caso.

Sección VI. Urbanizaciones para vivienda de interés social.

Art. 221.- Informe de Urbanizaciones para vivienda de interés social.- El procedimiento para obtener el permiso para una urbanización de interés social contemplará los siguientes procesos en los que de cumplir con los requisitos se emitirán los informes aprobatorios. El resultado del proceso se informará a los solicitantes en el término máximo de diez (10) días laborables.

- a) Informe de calificación como proyecto de urbanización de interés social.
- b) Informe de aprobación de anteproyecto.
- c) Informe de aprobación del proyecto definitivo.
- d) Informe legal.

Art. 222.- Informe de calificación como proyecto de urbanización para vivienda de interés social.- La Dirección de Responsabilidad Social mediante el siguiente proceso, calificará los proyectos de interés social:

- Recepción de solicitudes y/o pedidos.
- Socialización del proyecto en el lugar de implementación.
- Análisis socioeconómico de los aspirantes.
- Calificación de aspirantes.
- Informe calificación como Proyecto de Urbanización de Interés Social.

Para la calificación de aspirantes, la Dirección de Responsabilidad Social, Cultura y Comunicación emitirá el reglamento respectivo.

Art. 223.- Informe de aprobación del anteproyecto de urbanización para vivienda de interés social.- Para la concesión del informe de aprobación del anteproyecto, se deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación y Territorialidad con la calificación de proyecto de urbanización de interés social.
- b) Antecedentes y evaluación socioeconómica de los beneficiarios del proyecto de urbanización.



- c) Informe de línea de fábrica.
- d) Certificado de uso de suelo.
- e) Informe de prefactibilidad emitido por las Dependencias Municipales encargadas de la Gestión Ambiental y Gestión de Riesgos.

El anteproyecto aprobado tendrá validez por dos años.

Art. 224.- Informe de aprobación de urbanizaciones para vivienda de interés social.- Para la concesión del informe definitivo para este tipo de proyectos, el interesado debe presentar en la Dirección de Planificación y Territorialidad, la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación y Territorialidad.
- b) Informe de aprobación del anteproyecto;
- c) Escritura y certificado de gravámenes actualizado del Registro de la Propiedad;
- d) Informe de línea de Fábrica;
- e) Comprobante de pago del impuesto predial del año;
- f) Informe del anteproyecto de urbanización y memoria técnica (original o copia certificada);
- g) Informes y planos aprobatorios de las redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos (originales o copias certificadas) o convenios para su dotación;
- h) Siete copias del proyecto de urbanización, escala uno a mil o uno a quinientos, sobre el plano topográfico actualizado conteniendo:
 - Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes; Diseño vial integrado al sistema establecido por el municipio y basado en el estudio de tráfico respectivo;
 - Diseño de lotes;
 - Equipamiento comunitario y áreas recreativas;
 - Cuadro de datos conteniendo área total del predio a urbanizarse; área útil de lotes; número y listado total de lotes, linderos (dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes), superficie, densidad de población bruta utilizada en el proyecto; equipamiento comunal y áreas recreativas, área de afectación; y,
 - Cronograma valorado de obras.
- i) Plano de detalle del diseño del área comunal y del centro urbano de la

- urbanización, que incluya cortes transversales que grafiquen la volumetría de edificación propuesta.
- j) Propuesta de urbanización definitiva de las etapas evolutivas; y,
- k) Memoria técnica. En cada uno de los planos, la tarjeta de identificación contendrá: clave catastral del predio, ubicación, barrio, calle, número de lámina, escala, fecha, el registro profesional y las firmas del arquitecto responsable del proyecto y del propietario.

El proyecto aprobado tendrá validez por dos años en el caso de proyectos a corto plazo. En el caso de proyectos de desarrollo progresivo, el informe establecerá las fases y la duración del tiempo en que se ejecutará el proyecto.

Si el informe de la Dirección de Planificación y Territorialidad fuera negativo, se deberá señalar las razones, y hacerlas conocer al interesado, en el término máximo de diez (10) días laborables, contados a partir de la fecha de su presentación.

Sección VII

Proyectos urbanísticos de tratamiento especial.

Art. 225.- Proyectos urbanísticos de tratamiento especial.- Contemplará los siguientes procesos en los que de cumplir con los requisitos se emitirán los informes aprobatorios.

- a) Informe previo de prefactibilidad.
- b) Cambio de zonificación.
- c) Informe de aprobación de anteproyecto.
- d) Informe de aprobación del proyecto definitivo.
- e) Informe legal.

Art. 226.- Informe previo de prefactibilidad.- Para el informe previo, el interesado debe presentar una solicitud dirigida a la Dirección de Planificación y Territorialidad indicando la intención de proceder al proyecto urbanístico y adjuntando los siguientes requisitos:

- Plano topográfico georeferenciado.



- Cartas de impuesto predial.
- Copia de la escritura.
- Certificado de no adeudar al Municipio.

La Dirección de Planificación y Territorialidad, con estos requisitos procederá a la revisión del área de implementación del futuro proyecto urbanístico comparándola con la cartografía del Plan de Uso y Gestión del Suelo y procederá a emitir el informe previo de factibilidad implantación del proyecto.

Art. 227.- Solicitud de cambio de zonificación.- Una vez obtenido el informe previo de factibilidad, el urbanizador o encargado del proyecto, solicitará el cambio de zonificación y la asignación de la doble edificabilidad de acuerdo al Plan de Uso y Gestión del Suelo. La Dirección de Planificación y Territorialidad certificará la asignación de la edificabilidad favorable para los proyectos urbanísticos una vez realizados las verificaciones pertinentes.

Art. 228.- Para el anteproyecto de proyectos urbanísticos de tratamiento especial.- Para otorgar el informe de aprobación del anteproyecto, se debe presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación y Territorialidad, en formulario existente, con la firma del o de todos los propietarios del predio o de su procurador común y del profesional.
- b) Copia de escritura y certificado original o copia notariado del Registrador de la Propiedad del predio a urbanizar.
- c) Informe de prefactibilidad emitido por las Dependencias Municipales encargadas de la Gestión Ambiental y Gestión de Riesgos.
- d) Plano topográfico del predio en escala uno a mil o uno a quinientos, en el que conste la ubicación de todo el sistema vial circundante, la ubicación de ríos, quebradas, líneas de transmisión de energía eléctrica, oleoductos, acueductos y poliductos; En caso de que el predio esté afectado o limite con quebradas, el propietario requerirá de un informe previo de la Dirección de Planificación y Territorialidad, mismo que se emitirá en el término máximo de 10 días laborables a partir de la petición.
- e) Tres copias del anteproyecto de urbanización, a escala uno a mil o uno a quinientos, sobre el plano topográfico actualizado conteniendo:
 - Ubicación a escala. La escala máxima será uno a veinticinco mil con

- coordenadas del Instituto Geográfico Militar;
- Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes;
- Diseño vial integrado al sistema de la ciudad y basado en el estudio de tráfico respectivo;
- División en lotes producto del diseño urbanístico;
- Equipamiento comunitario y áreas recreativas.
- Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
- Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías y aceras, área de afectación, área de protección, área comunal (equipamientos y área verde), densidad de población bruta y neta utilizada en el proyecto; listado total de lotes con numeración continua, fondo y superficie.
- En cada uno de los planos, la tarjeta de identificación contendrá: clave catastral, ubicación, barrio, calle), el registro y las firmas del profesional responsable del proyecto y del propietario. El anteproyecto aprobado tendrá validez por dos años.

229.- Requisitos complementarios para el anteproyecto.- Se exigirá de forma complementaria los siguientes requisitos:

- a) Para los proyectos urbanísticos ubicados en las tierras rurales que se encuentren ubicados en la zona periurbana, la autorización de la Autoridad Agraria Nacional.
- b) Para los proyectos urbanísticos en predios colindantes con la red vial estatal, regional o provincial, es necesario la autorización del nivel de gobierno responsable de la misma.
- c) Factibilidad de dotación de servicios básicos.

Art. 230.- Estudio ambiental.- Es un estudio que sirve para analizar si los efectos directos, indirectos y/o acumulativos de una acción propuesta tendrán o no posible impacto en el medio ambiente. Se requerirá estudios ambientales, basados en la normativa ambiental vigente.

- Se presentará a la Dirección de Planificación y Territorialidad la siguiente documentación con las firmas del responsable del proyecto y del propietario:
- Descripción detallada de la obra o actividad proyectada con su ubicación,



superficie requerida, fases de construcción, montaje de instalaciones y de operación.

- Descripción detallada de los impactos que puede generar el proyecto y sus repercusiones en la zona a implantarse con sus alternativas para evitar o minimizar su incidencia.
- Informe de compatibilidad para los usos residencial, comercial y de servicios, industrial y de equipamiento, según el caso.
- Informe ambiental con el fin de determinar los posibles impactos que se generen en el proceso constructivo.

Art. 231.- Informe de aprobación del proyecto definitivo.- Para la concesión del informe de aprobación del proyecto definitivo, se deberá presentar a la Dirección de Planificación y Territorialidad, la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida a la Dirección, en formulario existente, firmada por el o los propietarios o por su procurador común y el arquitecto planificador.
- b) Escritura y certificado actualizado de gravámenes del registro de la propiedad.
- c) Informe del anteproyecto de urbanización (original o copia certificada).
- d) Asignación de doble edificabilidad emitida por la Dirección de Planificación y Territorialidad para el predio referido.
- e) Memoria técnica gráfica del proyecto que deberá contemplar obligatoriamente: antecedentes, condicionantes físicas del terreno, condicionantes urbanas, propuesta urbana, propuesta vial, cálculo de áreas verdes y equipamientos en función de esta Normativa, así como cualquier estudio especial que facilite la comprensión del proyecto. La memoria se presentará en una lámina de formato INEN, en los tamaños que establece esta Normativa.
- f) Informes y planos aprobatorios de las redes de agua potable, alcantarillado, eléctrica y telefonía (originales o copias certificadas).
- g) Estudio de gestión administrativa, operativa y mantenimiento de los sistemas por aprobarse.
- h) Propuesta de garantías que otorgará el urbanizador para asegurar la ejecución de las obras.
- i) Comprobante de pago del impuesto predial del año.

j) Planos de proyecto en detalle del equipamiento comunitario y áreas recreativas que incluyan cortes transversales que grafiquen la volumetría urbana propuesta.

k) Tres copias del proyecto de urbanización, escala 1:1000, sobre el plano topográfico actualizado conteniendo:

- Ubicación a escala. Cuando el terreno esté en suelo urbanizable, la escala máxima será 1:25.000 con coordenadas del Instituto Geográfico Militar;
- Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes;
- Diseño vial integrado a la ciudad y basado en el estudio de tráfico respectivo;
- División en lotes producto del diseño urbanístico;
- Equipamiento comunitario y áreas recreativas;
- Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
- Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías, calzadas y aceras, área de afectación, área de protección, área comunal (equipamientos y área verde), densidad de población bruta y neta utilizada en el proyecto; listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes) y superficie;
- Cronograma valorado de obras.
- Tarjeta de identificación que contendrá: clave catastral, ubicación, barrio, calle), el registro y las firmas del arquitecto responsable del proyecto y del propietario y/o de los representantes legales

El proyecto aprobado tendrá una validez de dos años.

Sección VIII Subdivisión rural para vivienda en asentamientos humanos.

Art. 232.- Informe para subdivisión rural para viviendas en asentamientos humanos.- Contemplará los siguientes procesos en los que de cumplir con los requisitos se emitirán los informes aprobatorios. El resultado del proceso se informará a los solicitantes en el término máximo de



diez (10) días laborables.

Art. 233.- Informe de aprobación del anteproyecto de subdivisión rural para viviendas en asentamientos humanos.-

- Solicitud en formulario normalizado dirigida a la Dirección de Planificación y Territorialidad;
- Informe de línea de fábrica;
- Documento de identidad de las personas naturales propietarias del predio.
- Certificado de gravámenes actualizado;
- Memoria técnica y registro fotográfico;
- Tres copias en físico y un archivo digital del Anteproyecto Técnico de Urbanización.
- Informe de prefactibilidad emitido por las Dependencias Municipales encargadas de la Gestión Ambiental y Gestión de Riesgos.

Art. 234.- Informe de aprobación del proyecto definitivo de subdivisión rural para viviendas en asentamientos humanos.-

- a) Solicitud dirigida a la Dirección, en formulario existente, firmada por el o los propietarios o por su procurador común y el arquitecto planificador.
- b) Escritura y certificado actualizado de gravámenes del registro de la propiedad.
- c) Informe del anteproyecto de urbanización (original o copia certificada).
- d) Asignación de doble edificabilidad emitida por la Dirección de Planificación y Territorialidad para el predio referido.
- e) Memoria técnica gráfica del proyecto que deberá contemplar obligatoriamente: antecedentes, condicionantes físicas del terreno, condicionantes urbanas, propuesta urbana, propuesta vial, cálculo de áreas verdes y equipamientos en función de esta Normativa, así como cualquier estudio especial que facilite la comprensión del proyecto. La memoria se presentará en una lámina de formato INEN, en los tamaños que establece esta Ordenanza.
- f) Informes y planos aprobatorios de las redes de agua potable, alcantarillado, eléctrica y telefonía (originales o copias certificadas).

g) Propuesta de garantías que otorgará el urbanizador para asegurar la ejecución de las obras.

h) Comprobante de pago del impuesto predial del año.

i) Planos de proyecto en detalle del equipamiento comunitario y áreas recreativas que incluyan cortes transversales que grafiquen la volumetría urbana propuesta.

j) Tres copias del proyecto de urbanización, escala 1:1000, sobre el plano topográfico actualizado conteniendo:

- Ubicación a escala. Cuando el terreno esté en suelo urbanizable, la escala máxima será 1:25.000 con coordenadas del Instituto Geográfico Militar;
- Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes;
- Diseño vial integrado a la ciudad y basado en el estudio de tráfico respectivo;
- División en lotes producto del diseño urbanístico;
- Equipamiento comunitario y áreas recreativas;
- Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
- Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías, calzadas y aceras, área de afectación, área de protección, área comunal (equipamientos y área verde), densidad de población bruta y neta utilizada en el proyecto; listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes) y superficie;
- Cronograma valorado de obras.
- Tarjeta de identificación que contendrá: clave catastral, ubicación (barrio, calle), el registro y las firmas del arquitecto responsable del proyecto y del propietario y/o de los representantes legales

El proyecto aprobado tendrá una validez de dos años.



Sección IX Fraccionamientos Agrícolas.

Art. 235.- Informe para fraccionamientos agrícolas.- Para fraccionamientos agrícolas se necesitará de un proceso generalizado mediante los siguientes requerimientos:

- a) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación y Territorialidad, en formulario existente, firmada por el o los propietarios o por su procurador común y el arquitecto planificador.
- b) Escritura y certificado actualizado de gravámenes del registro de la propiedad.
- c) Comprobante de pago del impuesto predial del año.
- d) Tres copias del proyecto de fraccionamiento, escala 1:1000, sobre el plano topográfico actualizado conteniendo:
 - Ubicación a escala.
 - Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes;
 - División en lotes producto del fraccionamiento;
 - Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
 - Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a fraccionar, área útil, área de vías, área de afectación, área de protección, listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes) y superficie;
 - Tarjeta de identificación que contendrá: clave catastral, ubicación, barrio, calle), el registro y las firmas del arquitecto responsable del proyecto y del propietario y/o de los representantes legales.

Sección X Procedimientos respecto a urbanizaciones.

Art. 236.- Informe legal, áreas verdes y comunales.- La Dirección de Planificación y Territorialidad emitirá el informe técnico y lo remitirá a Sindicatura Municipal, la que, luego de recabar de la Dirección de Avalúos y Catastros el informe relacionado con la verificación y recepción física y

documental de las áreas verdes y comunales a ser entregadas por los urbanizadores a la municipalidad, se encargará del trámite jurídico-administrativo, elaborará para el efecto la minuta de transferencia de dominio de las áreas verdes y comunales.

La referida transferencia a favor del Municipio de las áreas verdes y comunales, podrá hacerse conforme lo previsto en el COOTAD. Corresponde a Sindicatura emitir informe legal favorable sobre la propuesta de urbanización para dictamen de la Comisión de Planificación y Obras Públicas, y, finalmente para conocimiento y resolución del Concejo.

Art. 237.- Protocolización de la Ordenanza.- Luego de la aprobación del permiso por parte del Concejo, Secretaría General del Concejo retendrá para su archivo la documentación y una copia del plano aprobado, y entregará las seis copias restantes a las siguientes unidades: Dirección de Planificación y Territorialidad, Procuraduría Síndica, Unidad de Avalúos y Catastros, Registrador de la Propiedad, dos al propietario.

La Unidad de Avalúos y Catastros informará sobre el avalúo de los predios a urbanizarse con el fin de determinar el costo de las garantías por las obras de infraestructura. Estas garantías deberán ser rendidas previo al despacho de la Ordenanza de aprobación de la urbanización, bajo la responsabilidad de Sindicatura.

El permiso aprobado por el Concejo se protocolizará en la Notaría del cantón y se inscribirá en el Registro de la Propiedad. Tal documento, una vez inscrito, constituirá el permiso para ejecutar las obras y servirá de título de transferencia de dominio de las áreas de uso privado, público y comunal a favor del Municipio, incluidas todas las instalaciones de servicio público. Dichas áreas no podrán enajenarse.

El urbanizador se obliga a entregar en Sindicatura cuatro copias certificadas de las escrituras inscritas, así como dos copias certificadas para Secretaría General.

Art. 238.- Planos modificatorios de urbanización.- Para la aprobación de planos modificatorios de las urbanizaciones, el arquitecto planificador deberá



presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación y Territorialidad, por el o los propietarios, o por su procurador común o representante legal.
- b) El original del permiso de urbanización, ordenanza o resolución otorgada por el Concejo;
- c) Un juego de planos aprobados.
- d) Memoria gráfica y escrita justificativa de los cambios.
- e) Siete copias del proyecto modificado de urbanización en escala uno a mil o uno quinientos, sobre el plano topográfico actualizado en el que se exprese los cambios propuestos y los demás datos técnicos.

Art. 239.- Control e inspección de las Urbanizaciones.- Para el control de las urbanizaciones la Dirección de Planificación y Territorialidad en coordinación con la Dirección de Obras Públicas, Desarrollo Sustentable y la EPMAPA-PVM, de manera obligatoria, sin necesidad de que el interesado lo solicite y luego de recibir copia de la Ordenanza, resolución o permiso de la urbanización; realizará el control de la implementación de urbanizaciones, para determinar si todos los procesos constructivos avancen de acuerdo al cronograma establecido en el cumplimiento de las obras de infraestructura así como el grado de impacto ambiental del proyecto basado en el Plan de Manejo Ambiental.

Así mismo, de manera obligatoria, realizarán las inspecciones necesarias para fiscalizar y controlar el avance y el cumplimiento de los estándares urbanísticos establecidos.

Art. 240.- Fiscalización de las Urbanizaciones.- La fiscalización de las diferentes obras se realizará a través de un equipo de trabajo conformado por los técnicos de las diferentes Direcciones del GADM de Pedro Vicente Maldonado y la EPMAMAPA – PVM, quienes serán los encargados de hacer cumplir todas las Especificaciones Técnicas de Construcción que existe para las diferentes obras, y la Calidad de los materiales a utilizarse durante su construcción.

Para cumplir con este propósito, la Fiscalización deberá realizar sus labores de acuerdo a los Términos de Referencia que consta en el *Anexo N° 8, titulado: "Términos de Referencia para la Fiscalización y Control de urbanizaciones en el Cantón Pedro Vicente Maldonado"*.

En la implementación de nuevas urbanizaciones, subdivisiones urbanas, proyectos de tratamiento especial o cualquier proyecto en los que sean exigibles obras de infraestructura, a excepción de las urbanizaciones de interés social; el costo de fiscalización correrá a cargo del urbanizador o responsable del proyecto. El costo de fiscalización será el 7% del valor total de las obras de infraestructura, de los cuales el 2% se destinará a la EPMAPA-PVM y el restante 5%, a las arcas del GAD Municipal.

Art. 241.- Entrega - Recepción de obras de urbanización.- La Dirección de Planificación y Territorialidad a petición del urbanizador y previa la entrega – recepción de las obras de urbanización, solicitará un informe final sobre el cumplimiento de las mismas a la Dirección de Movilidad y Obras Públicas, Desarrollo Sustentable y EPMAPA-PVM, de las siguientes:

- a) Construcción de los sistemas de agua potable y alcantarillado sanitario con conexión a los lotes y a las redes de servicio urbano.
- b) Construcción de calzadas, aceras, parterres, bordillos y áreas encepadas o arborizadas.
- c) Construcción de instalaciones del sistema eléctrico.
- d) Construcción y habilitación de áreas verdes y equipamiento comunitario.
- e) Construcción de alcantarillas, puentes y pasos de agua, de ser necesarios.
- f) Señalización de lotes que comprende el amojonamiento en forma clara y visible.

Si todos los informes fueren favorables, el departamento legal elaborará la acta de entrega - recepción de las obras, para que sea suscrita por el Procurador Síndico en representación del Municipio y por el propietario de la urbanización o su representante legal y se procederá de oficio o a petición de parte, a realizar el trámite de levantamiento de la hipoteca o devolución de la garantía de la obra.



Si alguno de los informes de inspección para la recepción de la urbanización fuera desfavorable, por no hallarse la obra terminada, la Dirección de Planificación y Territorialidad hará conocer por escrito al propietario, su representante legal y/o al director de la obra, los requisitos que deben cumplirse para tal fin y el plazo correspondiente.

La EPMAPA-PVM para administrar, operar y mantener la infraestructura de agua potable y/o alcantarillado sanitario recibirá una vez consolidado el 75% de viviendas del total de lotes de la urbanización; caso contrario, la gestión de estas infraestructuras serán asumidas a través de una junta de Usuarios del servicio.

Art. 242.- Cancelación de hipoteca por garantía de obras.- Para la cancelación de la hipoteca que garantiza la ejecución de las obras de urbanización, se procederá a la suscripción del acta de entrega recepción de las obras ejecutadas suscritas entre el propietario del inmueble y los representantes legales del Municipio, previo dictamen técnico de las Direcciones Municipales.

Sección XI

Procedimientos respecto a Propiedad Horizontal.

Art. 243.- Declaratoria de Propiedad Horizontal.- Se entiende por permiso para declaratoria de propiedad horizontal el que autoriza que edificaciones que albergan dos o más unidades independientes de vivienda, oficinas, comercios u otros usos, de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, puedan ser enajenados individualmente.

Las edificaciones que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal, obtendrán el permiso en la Dirección de Planificación y Territorialidad, mediante la presentación de los siguientes documentos originales:

- a) Solicitud firmada por el o los propietarios, su procurador común o representante legal, y el profesional ingeniero civil o arquitecto responsable del trámite.

- b) Declaración de la naturaleza y el fin para el cual se construye el condominio, estableciendo si se trata de un conjunto de vivienda, centro comercial o mixto.
- c) Informe de Línea de Fábrica.
- d) Cuatro juegos completo de planos arquitectónicos aprobados.
- e) Cuadro de alicuotas, firmado por un profesional arquitecto o ingeniero civil.
- f) Copia certificada de la escritura pública en la que se establezca el dominio del bien inmueble, inscrita en el Registro de Propiedad.
- g) Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad.
- h) Comprobante de pago del impuesto predial.
- i) Copia certificada del Reglamento de Copropiedad, aprobado de acuerdo al Reglamento de la Ley de Propiedad Horizontal.
- j) En el caso de que la edificación aún no se encuentre construida, se debe presentar el cronograma de ejecución de obra civil.

El cuadro de alicuotas contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de usos privados y susceptibles de individualizarse. A las áreas de uso comunal no se asignará alicuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino.

Art. 244.- Resultado del trámite.- La Dirección de Planificación y Territorialidad emitirá el informe técnico por escrito con el resultado sobre la aprobación de la declaratoria de propiedad horizontal en el término máximo de diez (10) días laborables, contados a partir de la fecha de su presentación:

- a) Si la declaratoria de propiedad horizontal mereciera informe técnico favorable, toda la documentación se la remitirá al departamento legal para su análisis jurídico respectivo y se expedirá la autorización en el término máximo de diez (10) días laborables.
- b) Si la declaratoria de propiedad horizontal no fuera aprobada se expedirá un informe técnico con las recomendaciones necesarias para su aprobación.



Art. 245.- Certificado de Conformidad del proceso constructivo.- La declaratoria bajo el régimen de propiedad horizontal surtirá efecto a partir de la finalización del proceso constructivo, para lo cual la Dirección de Planificación y Territorialidad, emitirá el Certificado de Conformidad, luego de su respectiva verificación.

Una vez que el promotor inmobiliario o los copropietarios hayan terminado la construcción de todas las obras inherentes al régimen de propiedad horizontal, solicitará a la Dirección de Planificación y Territorialidad el Certificado de Conformidad del proceso constructivo. Esta Dependencia Municipal extenderá el certificado una vez que haya realizado la inspección necesaria y comprobado que las construcciones se encuentren totalmente habilitadas.

Art. 246.- Modificaciones en obras existentes.- Las modificaciones a las obras existentes dentro de los inmuebles declarados en régimen de propiedad horizontal, se sujetarán a la Ley de Propiedad Horizontal y su respectivo Reglamento.

En el caso de que se requiera la autorización municipal, los requisitos serán:

- Solicitud firmada por el o los propietarios, su procurador común o representante legal.
- Copia certificada de la escritura pública en la que se establezca el dominio del bien inmueble, inscrita en el Registro de Propiedad.
- Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad.
- Comprobante de pago del impuesto predial.
- Plano en los que constan las modificaciones, firmadas por un profesional en la materia.
- Copia certificada del acta en la cual los copropietarios autorizan las modificaciones.

La autorización municipal para la ejecución de estas modificaciones no exime al solicitante de cumplir con lo establecido por la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal ni su Reglamento.

CAPITULO II

Aprobación de Planos, Permisos de Construcción y Permisos Varios.

Sección I

Aprobaciones de planos.

Art. 247.- Aprobación de planos.- Toda nueva construcción, reconstrucción, remodelación y ampliación de una edificación requerirá de la aprobación de los planos arquitectónicos por la Dirección de Planificación y Territorialidad. Los planos deberán presentarse con la firma del propietario o su representante legal y del profesional responsable.

Los proyectos de equipamiento urbano de servicios públicos deberán obtener un informe preliminar, otorgado por la Dirección de Planificación y Territorialidad.

Art. 248.- Requisitos para la aprobación de planos.- Para la aprobación de los planos de edificación se presentarán los siguientes documentos:

- a) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación y Territorialidad por el o los propietarios o su procurador común,
- b) Informe de Línea de Fábrica,
- c) Comprobante de pago de contribución al Cuerpo de Bomberos.
- d) Cuatro copias de planos arquitectónicos de la edificación, dibujados en escala 1:50 o 1:100, en cuya tarjeta de identificación se registrará la clave catastral del predio,
- e) Si la construcción se financia con préstamo hipotecario, se adjuntarán tres copias adicionales,
- f) Cuadro de áreas graficado en la primera lámina del proyecto indicando área de lote, área de construcción en planta baja (COS PLANTA BAJA), área de construcción total (CUS TOTAL), área de vivienda, área de comercio y oficinas, área de estacionamientos, área comunal, número de unidades de vivienda y número de estacionamientos.
- g) Comprobante de pago del impuesto predial.



h) Escritura inscrita en el Registro de la Propiedad del inmueble.

Se utilizarán escalas 1:50 o 1:100, excepto en donde se indique expresamente otra escala.

Además de los requisitos antes señalados, en los casos que se detallan a continuación, se anexará lo siguiente:

- i. En construcciones que alberguen a más de 25 personas o tengan cuatro pisos de altura o proyectos de industrias, artesanías, bodegas, estaciones de servicio, distribuidoras de gas licuado, se deberá adjuntar el informe del Cuerpo de Bomberos.
- ii. En proyectos industriales de bajo y mediano impacto, aprovechamiento de recursos naturales, bodegas de almacenamiento de materias primas así como de productos industriales y procesados, canteras, criaderos de aves y otros animales, estaciones de servicio, gasolineras y depósitos de combustibles, líquidos y gases comprimidos, centros de acopio de gas licuado de petróleo, talleres mecánicos, aserraderos, bloqueras y proyectos que tengan incidencia al nivel de ciudad, se adjuntará el informe ambiental previo conferido por la Dirección de Planificación y Territorialidad.
- iii. En proyectos hoteleros y de servicios turísticos en general, deberá presentar el certificado de calificación hotelera de la Cámara de Turismo de Pichincha.
- iv. En gasolineras y estaciones de servicio deberá presentarse:
 - Memoria justificativa del proyecto.
 - Informe del Cuerpo de Bomberos.
 - Informe de compatibilidad y factibilidad de implantación.
 - Escritura que acredite el dominio, o contrato de arrendamiento otorgado ante el notario público por un plazo mínimo de cinco años, con autorización expresa del propietario para el uso de gasolinera o estación de servicio.
 - Informe favorable de la Empresa Municipal de Agua Potable y Alcantarillado.
 - Facilidades de accesos y diagramas de circulación internas vehiculares con radios de giro.
 - Plano de ubicación con las distancias a los establecimientos

contemplados en esta Normativa. Los informes de aprobación de los planos arquitectónicos para gasolineras y estaciones de servicio, serán suscritos exclusivamente por el Director de Planificación.

- v. Informe favorable de la Dirección de Planificación y Territorialidad para el caso de terrenos que presenten pendientes positivas o negativas superiores a treinta grados.

Art. 249.- Retiro de planos.- El propietario o proyectista retirará de la Dirección de Planificación y Territorialidad en el término de 15 días laborables los planos aprobados, así como el comprobante de pago de la tasa municipal de aprobación de planos.

Para gasolineras, urbanizaciones y construcciones especiales: hoteles, paraderos turísticos, industrias se adjuntará un archivo magnético con todos los planos y memoria técnica.

Art. 250.- Copias certificadas.- La Dirección de Planificación y Territorialidad o la unidad administrativa correspondiente otorgará copias certificadas de los planos que se hubieren aprobado, para lo cual el interesado presentará:

- a) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación y Territorialidad, por el o los propietarios o su procurador común; y,
- b) El comprobante de pago de un valor equivalente al diez por ciento de la tasa de aprobación original.

Art. 251- Modificaciones y actualización a los planos aprobados.- Cuando se realicen modificaciones a los planos aprobados, que afecten al uso del suelo, densidades, altura de edificación, ocupación de retiros, superficie construida, alteración de fachadas, será obligatorio la aprobación de los planos modificatorios, en virtud de las nuevas regulaciones vigentes; deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación y Territorialidad;
- b) Memoria justificativa de los cambios y modificaciones;
- c) Informe de línea de fábrica;



- d) Original o copias certificadas del informe de aprobación de planos;
- e) Dos copias de los planos modificatorios resaltando los cambios requeridos;
- f) Si la edificación ha sido declarada en propiedad horizontal, se requerirá la autorización de la totalidad de los condóminos; tal y como establece la Ley de Propiedad Horizontal;
- g) Si se trata de ampliaciones que comprometan la estabilidad del edificio, se requerirá además informes sobre las características estructurales de las edificaciones y de las instalaciones hidrosanitarias y eléctricas; y,
- h) Informe del cumplimiento de las normas de protección contra incendios, para los casos requeridos.
- i) El comprobante de pago de un valor equivalente al 10% de la tasa de aprobación municipal.

Cuando se realicen cambios menores no contemplados en las modificaciones anteriores no se requerirá permiso de edificación. Los requisitos para la actualización de planos aprobados son los siguientes:

- a) Solicitud dirigida al Dirección de Planificación y Territorialidad por el o los propietarios o su procurador común;
- b) Informe de Línea de Fábrica actualizado;
- c) Dos copias de los planos arquitectónicos aprobados de la edificación;
- d) Informe de aprobación de planos;
- e) Copia del comprobante del pago del impuesto predial; y,
- f) Copia de la escritura de propiedad del inmueble y certificado del Registrador de la Propiedad.

Sección II Presentación de Planos.

Art. 252.- Alcance.- Los planos que deban presentarse en papel impreso o en sistema digital para su revisión, aprobación o trámite se sujetarán a las disposiciones contenidas en esta sección.

Ninguna persona natural o jurídica podrá efectuar obra alguna en calles, plazas y parques de la ciudad, parroquia o recinto poblado, a menos que,

exista la aprobación previa de los planos respectivos por la Dirección de Planificación y Territorialidad.

Art. 253.- Dimensiones de láminas.- Las dimensiones de las láminas de dibujo de un proyecto, deberán regirse a los siguientes formatos:

| Formato | Dimensiones (mm) |
|---------|------------------|
| 4A0 | 1682 X 2378 |
| 2A0 | 1189 X 1682 |
| A0 | 841 X 1189 |
| A1 | 594 X 841 |
| A2 | 420 X 594 |
| A3 | 297 X 420 |
| A4 | 210 X 297 |

Fuente: Norma INEN 568

Art. 254.- Cuadro de Títulos y Sellos de Aprobación.- Todo plano de construcción deberá llevar para su identificación, un cuadro de títulos, el mismo que se ubicará junto al espacio destinado para sellos de aprobación.

Sellos de Aprobación: Los planos de construcción deberán disponer en su extremo inferior derecho de un espacio libre para los sellos de aprobación necesarios, acorde al formato utilizado hasta un máximo de 0.15 x 0.15 m.

Los cuadros de títulos se diseñarán de acuerdo a la información que se necesite registrar en cada proyecto, pero deberán contener como mínimo, los siguientes datos:

- Clave catastral y número de predio
- Nombre del proyecto
- Nombre, número de cédula y firma del propietario
- Nombre, firma, número de registro y cédula del profesional responsable.
- Título de la lámina
- Escala o escalas



- Fecha
- Número de lámina

En el caso de proyectos de construcción donde sean necesarias varias series de láminas, deberán llevar las iniciales del tipo de trabajo, antepuestos al número de láminas, de acuerdo a las siguientes abreviaturas:

A: planos arquitectónicos
E: planos estructurales
IS: planos de instalaciones sanitarias
IE: planos de instalaciones eléctricas
IM: planos de instalaciones mecánicas
IC: planos de instalaciones electrónicas y comunicación.
EE: estudios especiales

Art. 255.- Contenido mínimo de los Proyectos.-

a) **Arquitectónicos.-** Para la aprobación de todo proyecto presentado, los requisitos mínimos exigidos serán:

- Levantamiento planimétrico o topográfico cuando existan cambios sustantivos de nivel.
- Cuando el predio limite con quebradas o sea producto del relleno de las mismas, se requerirá el informe de la Unidad de Avalúos y Catastros.
- Plano de ubicación que debe abarcar una zona de 300 m. de radio, con su correcta orientación y nombres de calles, avenidas, plazas. En casos necesarios coordenadas geográficas.
- Plano de implantación, en el que se anotará claramente las medidas, ángulos del terreno, retiros, afectaciones y eje vial.
- Cuadro de Áreas.

Dentro de la primera lámina de los planos arquitectónicos, se elaborará un cuadro de áreas de acuerdo al descrito a continuación.

- Plantas: Deberán ser dimensionadas al exterior, haciendo constar las medidas parciales y totales de los locales, espesores de muros, apertura de ventanas y puertas, ejes, etc. Se tomará como cota de referencia la del nivel de la acera. Si existe la imposibilidad de dimensionar las medidas interiores hacia las cotas exteriores del dibujo, se lo hará de

acuerdo a las particularidades del proyecto, hacia el interior del mismo. Dentro de cada local se establecerá su designación y se colocarán las cotas de nivel en los sitios que fueren necesarias para la comprensión del proyecto. En la planta de cubiertas, si éstas fuesen inclinadas se indicarán las pendientes expresadas en porcentaje.

- Cortes: Serán presentados a la misma escala adoptada para las plantas y en número necesario para la claridad del proyecto. Los cortes deberán estar dimensionados e identificarán los niveles de cada una de las plantas, así como el nivel natural del terreno. Se presentará un corte en cada sentido como mínimo y por lo menos uno de éstos deberá contemplar el desarrollo de una escalera si la hubiere. En todos los casos de construcciones adosadas será necesario también identificar el nivel natural de los terrenos colindantes.

- Fachadas: Deberán representarse todas las fachadas del edificio o edificios a la misma escala adoptada para las plantas y cortes.

- Planos de Instalaciones: En los casos que especifica la presente normativa, el conjunto de planos de instalaciones deberá ser presentado en la misma escala que los planos arquitectónicos e independientemente entre sí, comprenderá: Planos de instalaciones para evacuación de aguas servidas y pluviales, planos de instalaciones de agua potable, planos de instalaciones eléctricas e iluminación, planos de instalaciones telefónicas, planos de instalación de prevención y control de incendios y planos de instalaciones mecánicas o especiales, cuando el proyecto lo requiera. Estos planos deberán cumplir con todas las especificaciones técnicas definidas por las instituciones, empresas o entidades técnicas competentes.

- Planos estructurales: En los casos que especifica la presente los planos estructurales deberán representar el diseño de la estructura del edificio, el armado de sus elementos, detalles y especificaciones, debidamente acotados.

- Memoria descriptiva: de acuerdo a la naturaleza y magnitud del proyecto definido, se indicará de una manera general, las características y



peculiaridades de la edificación, monto, finalidades, usos, etc. en un máximo de 5 hojas tamaño INEN A4. Todos los planos serán representados con nitidez absoluta, a fin de facilitar su comprensión y ejecución de la obra.

- b) **Proyectos de Conservación, modificación y ampliación.** En caso de modificaciones, reconstrucciones, restauraciones y reparaciones, los planos comprenderán tanto las partes nuevas como las secciones afectadas del edificio existente, se presentarán planos de estado actual y de intervención.

Art. 256.- Escalas.- La representación gráfica será a escala, y se indicará en relación inmediata al dibujo. Se utilizarán las escalas descritas a continuación:

| Tipo de Dibujo | Escala | |
|---|---|----------------|
| Planos de diseño urbano (bloques de edificios) y parcelación del suelo. | 1: 2000 | (0,5 mm = 1 m) |
| | 1: 1000 | (1 mm = 1 m) |
| | 1: 500 | (2 mm = 1 m) |
| Planos de implantación, plantas, elevaciones y cortes. | 1: 200 | (5 mm = 1 m) |
| | 1: 100 | (10 mm = 1 m) |
| | 1: 50 | (20 mm = 1 m) |
| Planos de Detalle | 1: 50 | (20 mm = 1 m) |
| | 1: 20 | (50 mm = 1 m) |
| | 1: 10 | (100 mm = 1 m) |
| | 1: 5 | (200 mm = 1 m) |
| 1: 1 | (escala natural) | |
| Anteproyectos, bosquejos, dibujos preliminares | Podrán presentarse en cualquiera de las escalas de esta tabla | |

Sección III Permisos para proceder a la Construcción.

Art. 257.- Requerimiento de permiso.- Precisan de permiso:

- a) Todo acto de aprovechamiento urbanístico o habilitación de suelo, movimientos de tierra, modificación de estructura o fachada exterior de

las edificaciones existentes y las demoliciones, aunque sean promovidos o ejecutados por órganos de la Administración pública o entidades del sector público.

- b) Las obras públicas.
- c) Las construcciones y ocupaciones de edificaciones con usos residenciales, comerciales y de servicios, industriales, de equipamientos y servicios urbanos y de protección ecológica y de preservación del entorno y aprovechamiento de recursos naturales.

Art. 258.- Consultas sobre anteproyectos de edificaciones.- Los proyectistas pueden elevar consultas sobre sus anteproyectos a la Dirección de Planificación y Territorialidad, la que emitirá un informe en el término de diez (10) días laborables. El proyectista presentará los siguientes documentos:

- a) Solicitud de consulta del anteproyecto en formulario existente.
- b) Informe de línea de fábrica;
- c) Escrituras del predio y certificado actualizado del Registro de la Propiedad.
- d) Copias de los planos en los que conste claramente el proyecto arquitectónico.
- e) Uno de los planos debe contener: Cuadro de áreas, número de viviendas, comercios, oficinas u otros, COS PLANTA BAJA, CUS TOTAL, número de estacionamientos, áreas comunales, vías, etc.;
- f) Para el caso de gasolineras y estaciones de servicio, deberá presentar además el informe de compatibilidad y factibilidad de implantación emitida por la Dirección de Planificación y Territorialidad.

El informe del anteproyecto tendrá validez por dos años y es de carácter informativo. Su utilización con fines comerciales constituye estafa de acuerdo a lo previsto en la Ley Orgánica de Régimen Municipal artículos 207, 208 y 209, sin perjuicio del expediente administrativo que se le deberá instruir por fraccionamiento ilegal.

Art. 259.- Conjuntos habitacionales y edificaciones destinadas a otros usos.- Los conjuntos habitacionales y las edificaciones destinadas a otros usos que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal, podrán requerir de



un informe preliminar sobre la propuesta general, plan masa o idea del proyecto, adjuntando lo siguiente:

- a) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación y Territorialidad, firmada por el o los propietarios o su procurador común y por el profesional responsable del proyecto;
- b) Informe de línea de fábrica;
- c) Escritura pública de la propiedad debidamente inscrita;
- d) Cuatro copias de la implantación general y propuesta esquemática del proyecto; y,
- e) Un plano debe contener: cuadro de áreas, número de viviendas, comercios u oficinas, COS PLANTA BAJA, CUS TOTAL, altura de edificación, número de estacionamientos, áreas comunales, vías, etc.;

Art. 260.- Informe de compatibilidad y factibilidad de implantación de gasolineras y estaciones servicio.- Para el otorgamiento del informe de compatibilidad y factibilidad de la implantación de gasolineras y estaciones de servicio, el interesado deberá presentar en la Dirección de Planificación y Territorialidad la siguiente documentación:

- a) Solicitud.
- b) Informe de Línea de Fábrica.
- c) Plano de ubicación del predio a escala 1:1.000, en base plano de la ciudad, con referencia de calles avenidas, aceras (incluyendo indicaciones de postes y árboles y más elementos naturales), en un radio de 200 metros. En dicho plano deberá indicarse la ubicación del terreno respecto a otros establecimientos similares y equipamientos de educación y salud.
- d) Plano topográfico del predio.
- e) Informe de la Dirección de Planificación y Territorialidad, relativa a la existencia o no de quebradas o rellenos.
- f) En áreas de suelo urbano o de expansión urbana se adjuntará un plano cartográfico del Instituto Geográfico Militar escala 1:25.000, ubicando exactamente el predio. El informe de compatibilidad y factibilidad de implantación tendrá validez de 60 días plazo, en el cual deberá efectuarse la presentación del proyecto definitivo, sin que éste signifique el otorgamiento de ningún derecho, más que el de su admisión a trámite.

Art. 261.- Obtención de los permisos de construcción.- Para la emisión del permiso de construcción para edificaciones se presentará los siguientes documentos:

- a) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación y Territorialidad, firmada por él o los propietarios o por su procurador común y el profesional, responsable del proyecto;
- b) Informe de aprobación de planos;
- c) Hoja de encuesta de edificación (INEC);
- d) Comprobante de depósito de la garantía;
- e) Comprobante de pago a la Empresa de Alcantarillado y Agua Potable, por contribución e instalación de los servicios;
- f) Dos copias (mínimo) de los planos estructurales a partir del tercer piso;
- g) Las edificaciones mayores a tres pisos de altura, (9.0m), deberán adjuntar: • Memoria de cálculo en la que se deberá especificar, datos del suelo de fundación, cálculo y diseño sismo resistentes de la estructura y recomendaciones. • Cuando el diseño contemple una excavación mayor a dos metros y medio, se requerirá además la presentación de un estudio de suelos y del sistema de excavación, el mismo que incluirá los planos y la descripción del proceso a seguirse; • Una copia de los planos de instalaciones, firmadas por un ingeniero eléctrico; • Una copia de los planos de instalaciones hidro sanitarias firmados por un ingeniero sanitario; y, • Plano de instalaciones de seguridad contra incendio firmado por un profesional responsable.

El constructor está obligado a colocar un letrero en el predio en el que se va a construir, en él debe constar la identificación del proyecto, nombres de los proyectistas arquitectónicos, estructurales y de instalaciones. El propietario está obligado a mantener en la obra un juego completo de planos arquitectónicos y estructurales aprobados. Toda obra en proceso de construcción deberá ser protegida con cerramientos o vallas provisionales de buena apariencia y seguridad. No se tramitará el permiso si uno de los documentos que deben presentar adjuntos a la solicitud estuviere caducado.

Art. 262.- Plazo.- La Dirección de Planificación y Territorialidad comunicará por escrito al solicitante el resultado final del procedimiento de concesión de



permiso solicitado en el plazo máximo de diez (10) días laborables, contados a partir de la fecha de su presentación.

- a) Si los planos fueran aprobados, se emitirá el informe de aprobación y se entregará dos juegos de planos sellados y firmados. Para retirar el permiso de edificación, el propietario o proyectista entregará los comprobantes de pago de la tasa municipal de aprobación de planos y del Fondo de Garantía para la construcción. El permiso caducará transcurridos dos años desde la fecha de su emisión, se inicie o no la construcción.
- b) Si los planos no fueran aprobados, se expedirá un informe técnico con las recomendaciones necesarias para realizar las correcciones previas a su aprobación.

Art. 263.- Ejecución por etapas.- Las obras que requieran permiso para edificación, pueden ejecutarse por etapas cuando sea técnicamente factible. Para la aprobación de los planos se detallará las etapas propuestas. El permiso otorgado será válido para la etapa solicitada.

Art. 264.- Vigencia del permiso de edificación.- El permiso tendrá vigencia y será válida durante todo el tiempo de ejecución de la obra. Este documento será el único que autorice el permiso de trabajos varios.

Art. 265.- Permiso de Trabajos Varios.- Como trabajos varios se considera las siguientes actividades:

- Construcción de cerramientos,
- Construcción de lavanderías.
- Demolición de construcciones.
- Permisos de construcción de muros, bordillos, aceras.
- Construcción de viviendas de hasta 40 m².
- Construcción de viviendas calificadas como de interés social de hasta 75 m².

La Dirección de Planificación y Territorialidad, emitirá el permiso de trabajos varios, el que será entregado en el término de diez (10) días laborables contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud. Para la emisión

del permiso de trabajos varios, deberán presentarse los siguientes documentos originales:

- a) Escritura de la propiedad del inmueble.
- b) Copia del pago del impuesto predial del año en curso.
- c) Solicitud firmada por él o los propietarios o por su procurador común, y el profesional responsable en casos de unidades de vivienda.
- d) Esquema de la zona de intervención en la edificación.
- e) Planos con firma de responsabilidad de un profesional competente.
- f) Descripción textual y gráfica de los trabajos a realizarse.

Art. 266.- Inmuebles cuyos planos no han sido aprobados, ni obtenido permiso de construcción, ni permiso de edificación.- Para declarar en propiedad horizontal inmuebles que fueron construidos sin planos aprobados, sin permiso de construcción o sin permiso de edificación, la Dirección de Planificación y Territorialidad emitirá un informe sobre el cumplimiento de las regulaciones vigentes, para lo cual presentará:

- a) Planos existentes firmados por un arquitecto o ingeniero civil habilitado; y,
- b) Informe sobre las características estructurales de las edificaciones, firmado por un ingeniero civil.

Art. 267.- Permiso de habitabilidad.- Para efectos de la concesión del permiso de habitabilidad no será necesario que se hayan realizado trabajos de carpintería interior en general, pintura, enlucido de paredes, cielos rasos o cerramientos. La Tesorería Municipal devolverá al propietario o a su representante legal, las garantías otorgadas, previa presentación del permiso de habitabilidad.

Este permiso será requerido por la Unidad de Avalúos y Catastros con el fin de que la edificación sea registrada y dado de baja el título de la multa por solar no edificado.

Art. 268.- Requisitos.- Para la obtención del permiso de habitabilidad se debe presentar a la Dirección de Planificación y Territorialidad los siguientes documentos originales:



- a) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación y Territorialidad y firmada por el propietario, su procurador común o representante legal.
- b) Permiso de edificación.
- c) En construcciones que alberguen a más de veinticinco personas o tengan cuatro pisos de altura (12 m) o proyectos para industrias, comercios y servicios, aprovechamiento de recursos naturales, artesanías, bodegas, gasolineras, estaciones de servicio, se deberá adjuntar la documentación sobre las condiciones de seguridad contra incendios adoptadas.
- d) En proyectos industriales, bodegas de almacenamiento de materias primas así como de productos industriales y procesados, canteras, criaderos de aves y otros animales, estaciones de servicio, gasolineras y depósitos de combustibles líquidos y gases comprimidos, centros de acopio de gas licuado de petróleo, talleres mecánicos, aserraderos, bloqueras y proyectos que tengan incidencia a nivel de ciudad (reforestación, explotación de bosques, construcción de vías y otras obras de infraestructura), se adjuntará el informe ambiental de la Dirección de Planificación y Territorialidad, sobre las soluciones técnicas para prevenir, controlar y mitigar, los impactos y riesgos ambientales inherentes a sus actividades, así como, los cambios en el paisaje y en general el deterioro del ambiente.
- e) Proyectos hoteleros y de servicios turísticos en general, deberá presentar el certificado de inspección de la infraestructura hotelera emitido por CAPTUR-Pichincha. La Dirección de Planificación y Territorialidad informará por escrito el resultado en el término máximo de diez (10) días laborables, contados a partir de la fecha de su presentación.

Art. 269.- Permiso para mobiliario urbano.- Para la obtención del permiso para mobiliario urbano el interesado debe presentar a la Dirección de Planificación y Territorialidad los siguientes documentos:

- a. Solicitud dirigida la Dirección de Planificación y Territorialidad con la propuesta económica del contrato de concesión en caso de ocupar espacio público.
- b. Análisis de impacto ambiental.

- c. Carpeta de información del mobiliario a implantarse conteniendo:
 - Ubicación a escala 1:1000
 - Planos de detalles constructivos del mobiliario, con especificación del material a utilizarse y demás información que el solicitante creyere pertinente para mayor comprensión del proyecto.

Art. 270.- Resultado del trámite.- La Dirección de Planificación y Territorialidad informará por escrito el resultado sobre la aprobación de la implantación del mobiliario en el término máximo de diez (10) días laborables, contados a partir de la fecha de su presentación:

- a) Si mereciera informe técnico favorable, toda la documentación se la remitirá al departamento legal para su análisis jurídico respectivo. Con estos informes se firmará el contrato y se expedirá el permiso respectivo debiendo cancelar el valor de la tasa correspondiente;
- b) Si no fuera aprobado, se informará al solicitante tal decisión con las justificaciones técnicas o legales pertinentes.

Art. 271.- Control de edificaciones.- La Dirección de Planificación y Territorialidad, a través de su unidad de control inspeccionará que todos los trabajos y las construcciones que se ejecuten en el territorio comprendido dentro de los límites de la ciudad, comprobando que la ejecución de la obra se lleve a cabo de conformidad con el uso de la edificación y con los documentos habilitantes del permiso de edificación otorgado. Todo incumplimiento será reportado inmediatamente.

Es obligación del propietario o constructor presentar el permiso de edificación al Inspector o al Comisario, cuando lo requieran.

Art. 272.- Permiso para construcción rural.- Toda construcción para vivienda en suelo rural, deberá solicitar una autorización sin la necesidad de la aprobación de Planos de construcción; para la cual adjuntará la siguiente documentación:

- Solicitud por escrito indicando un croquis de ubicación.
- Línea de fábrica
- Certificado de no adeudar al municipio



- Copia de cedula del propietario
- Certificado de Uso de suelo en el que conste la ausencia de Riesgo.
- Formulario de permiso Construcción.

La Dirección de Planificación y Territorialidad autorizará la construcción de la vivienda y proporcionará planos básicos de vivienda y las respectivas normas de construcción de acuerdo a la NEC.

Sección IV. Fondos de Garantía.

Art. 273. Fondo de Garantía.- Para obtener el permiso de edificación el interesado rendirá garantía de Ley a favor del Municipio, para asegurar que tanto el propietario como el constructor de la obra la ejecutarán de acuerdo con los planos aprobados. No se rendirá garantía para la construcción de obras que no requieren permiso de edificación. El monto de la garantía para las construcciones será establecido de acuerdo al Anexo 7. Cuadro No. 5 y sobre la base del área total y el costo de la obra.

Art. 274.- Garantías que pueden aceptarse por urbanizaciones y edificaciones.- El Municipio aceptará como garantías: hipotecas, prendas, papeles fiduciarios, garantías bancarias, pólizas de seguros o depósitos en moneda de curso legal. En el caso de construcción por etapas, el monto de la garantía será calculado considerando el valor de cada etapa.

Art. 275.- Terminación de las obras y devolución de la garantía.- Terminadas las obras y para la devolución de su garantía el interesado solicitará la inspección a la Dirección de Planificación y Territorialidad para que compruebe la terminación de la obra de acuerdo con el permiso de edificación, el desalojo de los materiales de las vías y el retiro de las construcciones provisionales. Para el efecto se requiere la presentación de los siguientes documentos:

- a) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación y Territorialidad, por el propietario, o por su procurador común o representante legal.
- b) Permiso de edificación.

- c) Permiso de habitabilidad.
- d) Permiso de trabajos varios, en caso de existir construcciones realizadas con este permiso.
- e) Estudio de resistencia de hormigones o del material estructural básico para edificaciones superiores a tres plantas. Una vez realizada la inspección, la Dirección de Planificación y Territorialidad emitirá el informe para la devolución del fondo de garantía respectivo en el término máximo de diez (10) días laborables.

Art. 276.- Fondo de Garantía para urbanizaciones.- El urbanizador deberá constituir una garantía a favor del Municipio, por un valor equivalente a la totalidad del valor de las obras de urbanización. De este valor, el urbanizador constituirá como garantía mínimo el 50%, mediante dinero en efectivo o cualquiera de las garantías previstas en la Ley de Contratación Pública; por el valor restante el urbanizador podrá hipotecar los lotes a favor de la municipalidad, considerando el valor catastral de cada uno de ellos.

De la misma manera, se podrá hipotecar predios diferentes al inmueble a urbanizar. El urbanizador asumirá los costos que se produzcan por la concesión de las garantías.

Art. 277.- Urbanizaciones que se construyan por etapas.- El urbanizador constituirá a favor del Municipio una garantía por el valor de la etapa que va a ejecutarse.

Art. 278.- Devolución de la garantía por obras de urbanización.- La garantía será devuelta una vez que el urbanizador haya concluido la construcción de la urbanización o de la etapa y ésta haya sido recibida conforme lo dispuesto en esta Normativa.

Art. 279.- Por obras comunales en proyectos declarados en propiedad horizontal.- Para garantizar el cumplimiento de las obras comunales, vías interiores y demás servicios de infraestructura en edificaciones a ser declaradas en propiedad horizontal, la garantía a favor del Municipio tendrá un valor igual al 30% del costo de las obras comunales.



Sección V Permisos Varios.

Art. 280.- Por movimiento de tierras.- Todo movimiento de tierra que se realice en el Cantón debe contar con el permiso municipal respectivo, previo informe favorable de las Direcciones de Planificación y Obras Públicas Municipales.

Art. 281.- Permiso para apertura de vías.- La apertura de nuevas vías, los desbanques, rellenos y toda modificación se taludes naturales u otras acciones que modifiquen la morfología o la estabilidad del suelo en el Cantón, deberá previamente tener autorización municipal, precautelando la estabilidad de los suelos donde se fueran a realizar.

Para este fin, toda persona que realice de forma justificada acción alguna sobre el territorio cantonal deberá presentar los estudios topográficos del estado actual y la modificación que se va a realizar, con la firma de responsabilidad de un profesional en la materia.

TITULO V REGIMEN SANCIONADOR.

CAPITULO I Infracciones.

Art. 282.- Infracciones.- Se consideran infracciones objeto de las sanciones establecidas en este Capítulo, todo incumplimiento por acción u omisión a las normas y reglas técnicas expresadas en la presente Ordenanza con respecto a la habilitación del suelo, edificación, construcción, mantenimiento de cerramientos y predios.

Art. 283.- Potestad Sancionadora.- En materia administrativa, la potestad sancionadora la ejerce el Gobierno municipal en virtud de las normas establecidas en la presente Ordenanza. Será ejercido a través de la unidad de control del ordenamiento Territorial o en ausencia de ésta por la Comisaría

Municipal.

Art. 284.- Responsabilidad solidaria por las infracciones.- Son responsables de las infracciones el propietario y los que las hayan perpetrado directamente o a través de otras personas, los que han coadyuvado a su ejecución de un modo principal y los que indirectamente cooperen a la ejecución de la infracción, quienes responderán solidariamente. Si la responsabilidad recayere en una persona jurídica, habrá solidaridad entre ésta y las personas naturales que actuaron a su nombre o por ella.

Art. 285.- Obligación adicional de reparar el daño causado.- La aplicación de sanciones no exime al infractor de la obligación de adoptar a su costa las medidas necesarias para corregir las consecuencias de la conducta prohibida, reponer las cosas al estado anterior antes de cometerse la infracción o en general, realizar las obras o ejecutar los actos necesarios para el restablecimiento objeto urbano.

Art. 286.- Circunstancias agravantes.- Son agravantes la rebeldía y la reincidencia.

Art. 287.- Prescripción.- El tiempo de prescripción de una infracción será de cinco años. El tiempo se cuenta desde que aparecen signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción. Sin embargo, en las infracciones derivadas de una actividad continuada, la fecha inicial del cómputo será la de finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se consuma.

Art. 288.- Denuncia.- El proyectista o constructor responsable de trabajos que infrinjan esta Ordenanza, será denunciado ante los tribunales de honor de los colegios profesionales a los que esté afiliado, solicitando que se aplique la sanción que corresponda de acuerdo a sus leyes y reglamentos; sin desmedro de la acción legal que corresponda a la naturaleza de su infracción.



CAPITULO II Procedimientos.

Art. 289.- Citación.- Conocido por cualquier medio el supuesto acometimiento de una infracción, el Comisario inmediatamente avocará conocimiento del hecho e iniciará el expediente administrativo mediante providencia notificada a cada una de las partes involucradas y dispondrá la práctica de inspecciones y verificaciones técnicas conducentes a establecer la existencia de la infracción.

Con el contenido de los informes técnicos, se correrá traslado a las partes por el término de tres días, mediante auto motivado en el que se determinará con precisión el hecho acusado, la persona presuntamente responsable del hecho, la norma que tipifica la infracción y la sanción que se impondría en caso de ser encontrado responsable; a fin de que realicen las observaciones que consideren pertinentes.

En la misma providencia se citará a los involucrados indicándoles que tienen cinco días hábiles para contestar de manera fundamentada los hechos imputados, aclarándoseles que de no hacerlo, se declarará en rebeldía. La administración municipal si lo estimare conveniente, citará a las partes señalando fecha y hora a una audiencia de juzgamiento.

Con la contestación o en rebeldía, se dará apertura al término probatorio por el plazo de diez días, haciéndoles conocer además, de su constitucional derecho para nombrar abogado defensor y señalar casillero judicial. Vencido este plazo se dictará resolución motivada.

Art. 290.- Audiencia.- En el día y hora señalados se practicará la audiencia de juzgamiento, en la que podrá intervenir por una sola vez los interesados por sí o por medio de su abogado legítimamente facultado para ello. De considerarlo pertinente, la Comisaría solicitará la práctica de nuevos informes técnicos. El presunto infractor presentará las pruebas de descargo. Obtenidos los suficientes elementos de juicio, la autoridad sancionadora emitirá su resolución por escrito y notificará de la misma al o los involucrados.

Art. 291.- Resolución Motivada.- Una vez agotados los pasos descritos en los artículos precedentes y de acuerdo a las pruebas de descargo se dictará la Resolución motivada en la que se impondrá o no las respectivas sanciones administrativas.

Art. 292.- Recursos.- Contra las resoluciones que impongan sanciones administrativas, podrán interponerse el recurso de apelación o el extraordinario de revisión, siguiendo las normas del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

CAPITULO III Sanciones.

Art. 293.- Sanciones.- Si de la inspección realizada se tuviera constancia de que la obra se está ejecutando en contravención de los planos aprobados, la Dirección de Planificación y Territorialidad a través de la Comisaría suspenderá el permiso de edificación o habilitación del suelo hasta que el propietario o constructor justifique las modificaciones realizadas, debiendo notificar a la Comisaría respectiva para que ésta proceda a la suspensión de las obras.

Si el propietario o constructor no cumplen con la disposición de suspensión de la obra y continúan los trabajos en desacuerdo con los planos aprobados, o no se permitan las inspecciones o no se han justificado técnicamente las modificaciones, se procederá de acuerdo a lo previsto en el Sección de las Infracciones, contempladas en esta Ordenanza.

Art. 294.- Infracciones que serán objeto de sanción.- Para asegurar la correcta aplicación de las directrices, normas, procedimientos y demás políticas establecidas en la presente Ordenanza, se consideran infracciones las siguientes:

En los procesos urbanizaciones o subdivisiones urbanas:

- a) Obstaculización de inspecciones municipales.



- b) Comercialización de lotes en urbanizaciones o fraccionamientos, que no cuenten con los respectivos permisos o autorizaciones.
- c) Comercialización de lotes en urbanizaciones sin planos aprobados, ni ordenanza o resolución.
- d) Comercialización de lotes en urbanizaciones que no respetan las normas de zonificación.
- e) Ejecución de obras de infraestructura sin autorización y que causen daños en bienes protegidos, o que supongan un riesgo para la integridad física de las personas.
- f) Incumplimiento en la ejecución de obras de infraestructura necesarias en un proceso de urbanización.
- g) Ejecución de obras que no se sujetan a las condiciones técnicas aprobadas en procesos de urbanizaciones o subdivisiones autorizados.
- h) Fraccionamiento de terrenos sin Licencia Urbanística, que cumplan con la zonificación establecida.
- i) Incumplimiento en asumir las cargas urbanísticas y las sesiones de suelo obligatorias como áreas verdes, vías y de equipamiento etc. que hayan sido de obligatorio cumplimiento.
- j) Daños a bienes públicos durante el proceso de ejecución de obras y como consecuencia del mismo.
- k) Incumplimiento del cronograma de ejecución de obras.
- l) Ocupación de espacio público sin la debida autorización con equipos, materiales y/o escombros.

Infracciones con respecto a la construcción de edificaciones:

- a) Edificación sobre franjas de protección de quebradas, ríos y áreas de riesgo y protección.
- b) Construcciones sin el debido permiso.
- c) Construcción sin someterse a los planos.
- d) Construcción sin planos aprobados, ni permiso de construcción que respeta la zonificación.
- e) Construcciones sin planos aprobados, ni permisos de construcción y que no respeten las normas de zonificación.
- f) Construcciones sin las debidas medidas de seguridad.
- g) Ejecución de obras de edificación sin autorizaciones que causen daños en bienes protegidos.

- h) Ejecución de obras de edificación que incumplan los estándares nacionales de prevención y mitigación de riesgos y la Normativa Ecuatoriana de Construcción.
- i) Construcción de edificaciones sin respetar los retiros determinados en la zonificación respectiva
- j) Construcción de edificaciones sin respetar las dimensiones y anchos viales especificados en la normativa local y nacional.
- k) Construcción de edificaciones que exceden la altura o número de pisos máximos establecidos en los instrumentos de planificación correspondientes.
- l) Edificaciones que exceden los Coeficientes de Ocupación de Suelo o formas de ocupación (COS PB y (COS Total) establecidos en la zonificación.
- m) Inmueble destinado a actividades no permitidas o incompatibles.

En la ejecución de otros trabajos.

- a) Ejecución de trabajos varios sin el debido permiso.
- b) Excavaciones que causan condiciones de inestabilidad hacia los predios colindantes.
- c) Remoción de tierras sin permisos.
- d) Demolición de edificaciones patrimoniales sin autorización municipal.

Art. 295.- Carácter independiente de las sanciones.- La facultad para sancionar no requiere de solicitud, denuncia o instancia de parte. Las sanciones que se impongan a los distintos responsables por una misma infracción, tienen carácter independiente. La aplicación de las sanciones previstas en esta ordenanza, es independiente y no obsta ni la instauración, ni el llevar adelante el proceso penal, si el hecho estuviere tipificado como delito, ni el ejercicio de las acciones orientadas a la reparación de daños e indemnización de perjuicios, según las reglas generales.

Art. 296.- Orden de suspender las obras.- La orden de suspender las obras no constituye sanción y no obsta, por consiguiente, la aplicación de la que corresponda según las disposiciones de esta ordenanza.

Art. 297.- Revocatoria de permisos para edificación.- La Dirección de



Planificación y Territorialidad revocará el permiso para edificación expedido, si comprobare que se ha obtenido presentando datos falsos o representaciones gráficas erróneas, de cualquier clase que sean, en las solicitudes y planos correspondientes. La revocatoria también podrá ser solicitada a través de cualquier dependencia municipal si se considera y se demuestra que la aprobación o el permiso no se ajustan a lo que establece alguna de las disposiciones de la presente Normativa.

Art. 298.- Cobro mediante coactiva.- El Municipio cobrará a los infractores, mediante coactiva, las multas y costos que no fueren oportunamente pagados. Para el efecto, la Dirección Financiera emitirá los títulos de crédito correspondientes con la emisión de los impuestos del año siguiente inmediato, previa notificación del Comisario, con la resolución correspondiente debidamente ejecutoriada o confirmada por el Síndico.

Art. 299.- Penas aplicables.- Son penas aplicables a los infractores de las disposiciones de este Capítulo, sin perjuicio de imponerlas simultáneamente, las siguientes:

- a. Suspensión de la Obra;
- b. Multa;
- c. Revocatoria de aprobación de planos;
- d. Revocación del permiso de construcción;
- e. Ejecución del monto total del fondo de garantía otorgado a favor del Municipio.
- f. Retiro del bien materia de la infracción.

Son obligaciones inherentes a los infractores, cuando han efectuado construcciones al margen de las disposiciones legales, y aplicables de acuerdo al caso, la demolición de lo ilegalmente construido y la restitución de la construcción derrocada al estado original.

CAPITULO IV

Infracciones, valores y correctivos.

Art. 300. Sanción de infracciones.- Las infracciones señaladas en el capítulo anterior serán sancionadas de acuerdo a:

- a) Infracciones leves: entre el 10% de un salario básico unificado del trabajador en general y cincuenta salarios básicos unificados del trabajador en general.
- b) Infracciones graves: entre cincuenta y cien salarios básicos unificados del trabajador en general.

La clasificación de las infracciones, y sus correspondientes correctivos se encuentran en el **Anexo 9 de Sanciones**.

Art. 301.- Obstaculización de inspecciones municipales.- Infracción Leve. Los que impidan u obstaculicen el cumplimiento de los trabajos de inspección municipal, serán sancionados con multa equivalente al 50% de la remuneración salarial unificada (RSU), del salario general unificado.

Art. 302.- Comercialización de lotes en Urbanizaciones o fraccionamientos, que no cuenten con los respectivos permisos o autorizaciones.- Los que urbanicen, vendan lotes o construcciones en urbanizaciones que cuenten con planos aprobados y respeten las normas de zonificación, pero que no tengan ordenanza o resolución aprobada por el Concejo, serán sancionados con multa equivalente a 50 Remuneraciones Básicas Unificadas. El Comisario ordenará la suspensión inmediata de las obras hasta que presenten el acto administrativo de autorización, sin perjuicio de las consecuencias penales por incurrir en delito de estafa tipificado en el Código Penal. (Art. 477 COOTAD).

Art. 303.- Comercialización de lotes en Urbanizaciones sin planos aprobados, ni ordenanza o resolución.- Los que urbanicen, vendan lotes o construcciones en urbanizaciones que no cuenten con planos aprobados ni ordenanza o resolución de aprobación, aun cuando respeten la zonificación vigente, serán sancionados con multa equivalente a 60 RBU. El Comisario



ordenará la suspensión inmediata de las obras hasta que presenten el acto administrativo de autorización, sin perjuicio de las sanciones consecuencias penales por incurrir en delito de estafa tipificado en el Código Penal. (Art. 477 COOTAD).

Art. 304.- Comercialización de lotes en Urbanizaciones que no respetan las normas de zonificación.- Los que urbanicen, vendan lotes o construcciones, en urbanizaciones que no cuenten con aprobación de los planos, ni ordenanza o resolución aprobada por el Concejo, y que no respetan las normas de zonificación, serán sancionados con el equivalente a 50 RBU, y deberán realizar los correctivos necesarios para cumplir con la zonificación establecida. El Comisario ordenará la suspensión inmediata y ordenar los correctivos necesarios, sin perjuicio de las sanciones consecuencias penales por incurrir en delito de estafa tipificado en el Código Penal. (Art. 477 COOTAD).

Art. 305.- Ejecución de obras de infraestructura sin autorización.- La ejecución de obras de infraestructura sin la debida autorización causando daños en bienes protegidos, o que supongan un riesgo para la integridad física de las personas será sancionada con un equivalente a 50 RBU. El Comisario Municipal deberá suspender los trabajos y ordenar la restitución de los bienes a su estado original así como implementar las medidas de seguridad necesarias.

Art. 306.- Incumplimiento en la ejecución de obras de infraestructura necesarias en un proceso de urbanización.- El incumplimiento de cronogramas, especificaciones técnicas, materiales, entre otros parámetros así como también las disposiciones de los diferentes entes de fiscalización se estipula una multa del 1 por mil (1‰), del presupuesto real aprobado de cada urbanización por cada día de retraso del proyecto. En caso de ser reincidentes y no acatar las disposiciones emitidas se procederá a dar por terminado el permiso de ejecución y retomar un nuevo proceso para su reinicio.

Art. 307.- Ejecución de obras que no se sujetan a las condiciones técnicas aprobadas en procesos de urbanizaciones o subdivisiones autorizados.- Se sancionará con un equivalente a 5 RBU. Se ordenará el cumplimiento de las obras de infraestructura apegadas a las normas

establecidas.

Art. 308.- Fraccionamiento un terreno sin Licencia Urbanística, que cumpla con la zonificación establecida.- Se sancionará con un equivalente al 20% de un RBU. Se ordenará la obtención de los permisos respectivos.

Art. 309.- Incumplimiento en las cargas urbanísticas y las cesiones de suelo obligatorias como áreas verdes, vías y de equipamiento etc. que hayan sido de obligatorio cumplimiento.- Se sancionará con un equivalente a 1 RBU. Se ordenará el cumplimiento de la cesión de áreas verdes, vías y equipamiento exigidos según la normativa vigente.

Art. 310.- Daños a bienes públicos durante la ejecución de obras.- Se sancionará con un equivalente a 50 RBU. Se ordenará la reposición de bienes afectados y el cumplimiento de las obras de infraestructura en un plazo determinado.

Art. 311.- Incumplimiento del cronograma de ejecución de obras en urbanizaciones aprobadas.- Cuando el urbanizador no cumpla con el cronograma de ejecución de obras será con un equivalente a 2 RBU. Se ordenará el cumplimiento de las obras de infraestructura en un nuevo cronograma. La reincidencia en el incumplimiento acarreará la suspensión definitiva, sin perjuicio de las sanciones legales.

Art. 312.- Ocupación de espacios públicos sin la debida autorización.- Los que ocupen la vía o espacios públicos con materiales, equipos, construcciones o cerramientos temporales, sin contar con el permiso correspondiente, serán sancionados con multa equivalente al 10% de la remuneración básica unificada (RBU), sin perjuicio de que el Comisario ordene el desalojo de materiales y equipos y la demolición de las construcciones.

Art. 313.- Edificación sobre franjas de protección de quebradas, ríos y áreas de riesgo y protección.- Los propietarios que construyan en zonas declaradas como franjas de protección de quebradas, ríos y áreas de riesgo o protección sin la debida autorización municipal, serán sancionados con un valor equivalente a 50 RBU. Se ordenará el retiro de la construcción y la



restitución del terreno a su estado anterior.

Art. 314.- Construcciones sin el debido permiso.- Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin contar con el respectivo permiso de construcción, serán sancionados con multa equivalente al 50% de la Remuneración Básica Unificada. El Comisario ordenará la suspensión de las obras hasta que presente el permiso de construcción respectivo.

Art. 315.- Construcción sin someterse a los planos.- Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones contando con los respectivos planos aprobados y con permisos de construcción, pero que no lo hagan con apego a éstos, serán sancionados con una multa equivalente al 30% de una RBU; se ordenará la rectificación de los errores cometidos o su respectiva aprobación de las modificaciones realizadas.

Art. 316.- Construcción sin planos aprobados, ni permiso de construcción que respeta la zonificación.- Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones que respetan las normas de zonificación, pero no cuentan con planos aprobados, ni con permiso de construcción, serán sancionados con multa equivalente al 20% de una RBU. Se ordenará la suspensión de la construcción hasta que presente el permiso correspondiente.

Art. 317.- Construcciones sin planos aprobados, ni permisos de construcción y que no respeten las normas de zonificación.- Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin contar con planos aprobados ni con permiso de construcción, contraviniendo además las normas de zonificación, serán sancionados con multa equivalente a una (1) RBU. Se ordenará la suspensión de los trabajos y las modificaciones necesarias para el cumplimiento de la zonificación establecida. En caso de omisión y a falta de los correctivos necesarios, se ordenará el retiro del bien motivo de la infracción.

Art. 318.- Ejecución de obras de edificación sin autorización que causen daños en bienes protegidos.- El propietario o constructor que construya sin autorizaciones que supongan un riesgo para la integridad física de las personas o que cause daños a bienes de uso público tales como calzadas,

bordillos, aceras, parterres, parques, etc., con equipos pesados de construcción, transporte de escombros, de materiales pétreos, de hormigones, de hierro, etc., será sancionado con multa equivalente a 50 RBU. Se ordenará la suspensión de los trabajos hasta la restitución, reparación o reconstrucción de los daños ocasionados; sin perjuicio de que se obtenga los permisos correspondientes.

Art. 319.- Construcciones sin las debidas medidas de seguridad.- Los que construyan, amplíen o demuelan edificaciones sin tomar las medidas de seguridad poniendo en peligro la vida o la integridad física de las personas, la estabilidad de la propia edificación y de las contiguas, pudiendo causar perjuicio a bienes de terceros, serán sancionados con multa equivalente a 1,25% de la RBU (1,25). Se suspenderá los trabajos hasta que se adopten todas las medidas de seguridad.

Art. 320.- Ejecución de obras de edificación que incumplan los estándares nacionales de prevención y mitigación de riesgos y la Normativa Nacional de Construcción.- En este caso se sancionará con una multa equivalente a 50 RBU. Se ordenará la suspensión de los trabajos hasta que se apliquen los correctivos necesarios para cumplir con los estándares de mitigación de riesgos o la Normativa Ecuatoriana de Construcción (NEC). En el caso de persistir en el incumplimiento, se ordenará el retiro de la construcción.

Art. 321.- Construcción de edificaciones que no respetan los retiros determinados en la zonificación respectiva.- Con excepción de los casos permitidos por la normativa municipal, se procederá a una sanción del 50% de una RBU. Se ordenará la reposición y el cumplimiento de las normas de zonificación aprobadas.

Art. 322.- Construcción de edificaciones que no respetan las dimensiones y anchos viales especificados en la normativa local y nacional.- Se sancionará con una multa equivalente a 50 RBU. Se ordenará el retiro de la parte correspondiente a la afectación vial.

Art. 323.- Edificaciones que exceden la altura o número de pisos máximos establecidos en la zonificación.- Se sancionará con una multa



equivalente a una RBU. Se ordenará la compra de edificabilidad de acuerdo a lo establecido en los instrumentos de planificación territorial. Si el número de pisos construidos es superior a la edificabilidad máxima permitida, se ordenará el retiro del excedente.

Art. 324.- Edificaciones que exceden los Coeficientes de Ocupación de Suelo o formas de ocupación (COS PB y COS Total).- Las edificaciones que exceden los parámetros establecidos en la zonificación establecida, pagarán una multa de una RBU. Se ordenará la remediación y el cumplimiento de la zonificación de acuerdo a lo establecido en esta Ordenanza.

Art. 325.- Inmueble destinado a actividades no permitidas o incompatibles.- Los que destinen un predio o una edificación a actividades que impliquen formas no permitidas o incompatibles de uso del suelo, contraviniendo las disposiciones establecidas en esta Ordenanza, serán sancionados con multa equivalente al 10% de la remuneración básica unificada (RBU), se ordenará el cambio de destino del bien a usos permitidos o compatibles.

Art. 326.- Ejecución de trabajos varios sin el debido permiso.- Los que no hubieren obtenido el permiso de trabajos varios, o no hubieren cumplido con lo autorizado por el permiso, serán sancionados con multa equivalente al 25% de RBU, se ordenará la suspensión de los trabajos hasta que se obtengan los permisos correspondientes.

Art. 327.- Excavaciones que causan condiciones de inestabilidad hacia los predios colindantes.- Cuando por inobservancias de condiciones y especificaciones técnicas y de seguridad establecidas en la normativa local y nacional, los propietarios que proceden a realizar excavaciones que causen condiciones de inestabilidad en predios colindantes tendrán una sanción equivalente al 50% de una RBU. Se ordenará la suspensión inmediata de los trabajos y la estabilización del suelo mediante obras de remediación a cargo del infractor.

Art. 328.- Remoción de tierras sin permisos.
Cuando se procedan a la remoción de tierras en cualquier lugar del territorio

cantonal sin el respectivo permiso municipal, se sancionará con una multa equivalente al 50% de una RBU. Se procederá a la suspensión de los trabajos hasta la presentación de los respectivos permisos municipales.

Art. 329.- Demolición de edificaciones patrimoniales sin autorización municipal.- Se sancionará con un equivalente a una Remuneración Básica Unificada. Se ordenará la suspensión de los trabajos y la restitución del bien al estado anterior.

DISPOSICIONES FINALES Y ANEXOS

Disposiciones Generales.

PRIMERA: Las solicitudes de trámites referidas a zonificación, aprobación de planos, permisos de construcción, fraccionamientos y urbanizaciones, que fueron presentadas en el Municipio hasta el día anterior a aquel en que entre en vigencia esta Ordenanza se tramitarán de acuerdo con las disposiciones de las normas vigentes a la fecha de presentación. Esta disposición se aplicará también respecto del otorgamiento de permisos de habitabilidad, de propiedad horizontal o similar.

SEGUNDA. En los casos en los cuales el propietario decida acogerse a las nuevas condiciones de zonificación, deberá solicitar de manera escrita a la Dirección de Planificación y Territorialidad a fin de que se disponga el archivo del trámite, y el propietario quede facultado a presentar una nueva propuesta a partir de la vigencia de la presente Ordenanza. En el caso de existir un informe de Anteproyecto o Proyecto antes de la solicitud, serán archivados.

TERCERA: Los permisos y certificados otorgados por el Municipio, referentes a aprobación de planos, construcciones, fraccionamientos y urbanizaciones, otorgados antes de la vigencia de esta Ordenanza, tendrán validez por el período de tiempo establecido en cada uno de ellos.



CUARTA: En los fraccionamientos en tierras que han sido distribuidas o son beneficiarias de programas de redistribución, se deben aplicar la Unidad Productiva Familiar (UPF) establecida por la Autoridad Agraria Nacional.

QUINTA: Se autoriza expresamente a la Dirección encargada de la gestión del ordenamiento territorial en coordinación con la unidad de gestión ambiental a complementar y actualizar el sistema de reservas ambientales del Cantón y someterlo a conocimiento y aprobación por parte del Concejo Municipal e incorporarlos al PUGS.

SEXTA: Se autoriza expresamente a la Dirección encargada de la gestión del ordenamiento territorial la definición de las zonas periurbanas, de acuerdo a la normativa técnica de uso y gestión del suelo o en su defecto, guardando relación a los conceptos generales aceptados para este término.

SÉPTIMA: Se establece como sistema de coordenadas oficial para todo trabajo o trámite dentro del territorio del Cantón Pedro Vicente Maldonado, hasta alguna disposición de carácter nacional en contrario; el sistema de Coordenadas UTM WGS 84 Zona 17 Norte, el mismo que será debidamente expresado en estos términos. En el caso de que estos se hayan realizado en otros sistemas diferentes, es necesario establecer las debidas proyecciones.

OCTAVA: En todo cuanto no se encuentre contemplado en esta Ordenanza se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, y demás leyes conexas que sean aplicables y no se contrapongan.

NOVENA: La legalización de las viviendas construidas sin los permisos necesarios, se lo hará mediante ordenanzas temporales que para el efecto serán elaboradas.

Disposiciones Transitorias.

PRIMERA: Las actividades industriales que operen dentro de la zona urbana que cuenten con la patente municipal y sean incompatibles con el Plan de Uso y Gestión del Suelo; seguirán en funcionamiento mediante la autorización provisional hasta que sea habilitada la zona respectiva.

SEGUNDA: Las actividades relacionadas con la diversión de adultos hasta que se implemente la zona prevista; seguirán funcionando mediante la autorización provisional siempre y cuando obtengan la respectiva autorización de la autoridad competente en cuanto al cumplimiento de índices de saneamiento, seguridad y adecuadas condiciones de funcionalidad.

TERCERA: Las actividades comerciales y de servicios en funcionamiento que cuenten con permisos de funcionamiento o patentes, y que con la vigencia del PUGS resulten incompatibles a los usos determinados en cada zonas de planeamiento, podrán seguir operando con permiso provisional siempre y cuando obtengan autorización de la autoridad competente en cuanto al cumplimiento de índices de saneamiento, seguridad y adecuadas condiciones de funcionalidad.

CUARTA: En el caso de que el Ministerio rector de la política agraria, emita alguna resolución o criterio técnico que defina lote mínimo de fraccionamiento, construcciones, o usos de suelo; se realizará de manera inmediata la revisión de la zonificación rural.

QUINTA: En un plazo máximo de 90 días, se harán las reformas necesarias a la Ordenanza de cobros administrativos en las que se incorporará todas las tasas generadas con la presente ordenanza.

SEXTA: En un plazo no mayor a 90 días la Dirección de Responsabilidad Social, Cultura y Comunicación elaborará el Reglamento para la calificación de usuarios para vivienda de interés social.

SÉPTIMA: En un plazo no mayor a 90 días la Dirección de Desarrollo



Sustentable elaborará un registro de zonas en riesgo y la identificación de áreas que podrán ser incluidas como Reserva Ambiental.

Disposición Derogatoria.

Deróguese todas las disposiciones generales y especiales que se opongan a la presente Ordenanza y de manera particular la Ordenanza que Sanciona la Normativa Urbana, aprobada por el Ilustre Concejo de Gobierno Cantonal de Pedro Vicente Maldonado, el 19 de enero de 2007.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado, a los trece días del mes de febrero del año dos mil diecinueve.

Ing. Fabrisio Ambuludí Bustamante
ALCALDE DEL CANTÓN

Ab. Jaime Paul Polo Guerrero
SECRETARIO GENERAL

RAZÓN: Ab. Jaime Paul Polo Guerrero, en mi calidad de Secretario General del Concejo Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado, siento como tal que el pleno del Concejo Municipal discutió y aprobó la **ORDENANZA DE APLICACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO**, en dos sesiones ordinarias de fechas 30 de enero y 13 de febrero de 2019, en primer y segundo debate, respectivamente, siendo aprobado su texto y anexos en esta última fecha; misma que de conformidad a lo que establece el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización es remitida en tres ejemplares al Ing. Walter Fabrisio Ambuludí Bustamante, Alcalde de este cantón, para la sanción u observación correspondiente.- Pedro Vicente Maldonado, 14 de febrero de 2019.- LO CERTIFICO.

Ab. Jaime Paul Polo Guerrero
SECRETARIO GENERAL

ING. FABRISIO AMBULUDÍ, ALCALDE DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO.- Al tenor de lo dispuesto en los artículos 248 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose cumplido el procedimiento establecido en el citado Código, **SANCIONO** expresamente el texto y anexo de la **ORDENANZA DE APLICACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO**; y dispongo su promulgación y publicación en los medios previstos para el efecto.- Pedro Vicente Maldonado, 15 de febrero de 2019.

Ing. Walter Fabrisio Ambuludí Bustamante
ALCALDE DEL CANTÓN

Proveyó y firmó la ordenanza que antecede el Ing. Walter Fabrisio Ambuludí Bustamante, Alcalde del Cantón Pedro Vicente Maldonado; quien dispuso la ejecución y su publicación en el dominio Web de la institución y en la Gaceta Municipal.- Pedro Vicente Maldonado, 15 de febrero de 2019.- LO CERTIFICO.

Ab. Jaime Paul Polo Guerrero
SECRETARIO GENERAL

