



Ordenanza Nro. 14-2025

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON PEDRO VICENTE MALDONADO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

Mediante Resolución Legislativa Nro. 036-SG-GADMPVM-2021, el pleno del Concejo Municipal de Pedro Vicente Maldonado, en Sesión Extraordinaria de siete de abril de dos mil veinte y uno, resolvió: APROBAR LA ORDENANZA QUE CONTIENE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO.

Es necesario disponer con un instrumento legal, como es la Ordenanza de Aplicación, que permita una adecuada aplicación de los procedimientos para regular los distintos trámites que llevan a cabo las Direcciones Municipales, en especial las relacionadas con construcciones.

Una vez aprobado este instrumento de planificación, se formula la Ordenanza de Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, con el fin de que los mecanismos y procesos de ordenamiento territorial, planificación, uso y gestión del suelo, se regulen y controlen las actividades de las personas jurídicas públicas o mixtas, personas naturales o jurídicas privadas, en ejercicio de las atribuciones y cumplimiento previsto en la Ley.

De acuerdo al Art. 30 de la LOOTUGS, el Plan de Uso y Gestión del Suelo estará vigente durante un período de doce años, y podrá actualizarse al principio de cada período de gestión, incluyendo la Ordenanza de Aplicación.

Durante el proceso de actualización, se revisó el Plan de Uso y Gestión del Suelo, la Ordenanza de Aplicación anterior y se realizaron modificaciones, se eliminaron y agregaron artículos, se consideraron además las recomendaciones emitidas por los representantes de Barrios, Recintos y Asociaciones del Cantón Pedro Vicente Maldonado en la socialización de la Ordenanza de Aplicación, como un mecanismo de Participación Ciudadana.

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante la Constitución) señala: *El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional*



y laico. Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada. (..) La soberanía radica en el pueblo, cuya voluntad es el fundamento de la autoridad, y se ejerce a través de los órganos del poder público y de las formas de participación directa previstas en la Constitución. (...) Los recursos naturales no renovables del territorio del Estado pertenecen a su patrimonio inalienable, irrenunciable e imprescriptible;

- Que,** el artículo 3, numeral 1 de la Constitución, señala que son deberes primordiales del Estado, garantizar sin discriminación alguna el efectivo goce de los derechos establecidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales, en particular la educación, la salud, la alimentación, la seguridad social y el agua para sus habitantes; y además, en los numerales 5 y 6 establecen como deberes primordiales del Estado: *“Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza para acceder al buen vivir”*; y, *“Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización.”*;
- Que,** el numeral 6 del artículo 3 de la Constitución, establece que: *“es deber primordial del Estado promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización”*;
- Que,** el artículo 14 de la Constitución determina que, se reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, Sumak Kawsay;
- Que,** el artículo 31 de la Constitución garantiza que: *“Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.”*;
- Que,** el artículo 32 de la Constitución determina que, la salud es un derecho que garantiza el Estado, cuya realización se vincula al ejercicio de otros derechos, entre ellos el derecho al agua, la alimentación, la educación, la cultura física, el trabajo, la seguridad social, los ambientes sanos y otros que sustentan el buen vivir. El Estado garantizará este derecho mediante políticas económicas, sociales, culturales, educativas y ambientales; y el acceso permanente, oportuno y sin exclusión a programas, acciones y servicios de promoción y atención integral de salud;
- Que,** el numeral 2 del artículo 66 de la Constitución reconoce y garantiza a las personas: *“El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios.”*;



- Que,** el literal 1) del numeral 7 del artículo 76 de la Constitución determina que: *“Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos.”*;
- Que,** el numeral 2 del artículo 225 de la Constitución determina que los organismos que comprenden el sector público, se encuentran incluidas las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado;
- Que,** el artículo 226 de la Constitución consagra que las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución;
- Que,** el artículo 227 de la Constitución establece que la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige, entre otros, por los principios de eficiencia, calidad, coordinación y participación;
- Que,** el artículo 238 de la Constitución, los gobiernos autónomos descentralizados gozan de autonomía política, administrativa y financiera, en tanto que el artículo 240 Ibidem reconoce a los gobiernos autónomos descentralizados el ejercicio de la facultad legislativa en el ámbito de sus competencias y su jurisdicción territorial, con lo cual los concejos cantonales están investidos de capacidad jurídica para dictar normas de interés y aplicación obligatoria dentro de su jurisdicción;
- Que,** el artículo 241 de la Constitución dispone que: *“La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados.”*;
- Que,** la Constitución en el numeral 6 del artículo 261 establece que: *“El Estado central tendrá competencias exclusivas sobre: las políticas de educación, salud, seguridad social, vivienda. (...)”*
- Que,** en los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución, en concordancia con el artículo 55, literales a) y b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), se establece que los gobiernos municipales tendrán, entre otras, las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de lo que determine la ley: *“Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso*



y la ocupación del suelo urbano y rural;” y, “Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.”;

Que, el artículo 266 de la Constitución dispone que, en materia de planeamiento y urbanismo, a la administración municipal, *“En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales.”;*

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

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

Que, el artículo 285 de la Constitución, establece como objetivos específicos de la política fiscal el financiamiento de servicios, inversión y bienes públicos, la redistribución del ingreso por medio de transferencias, tributos y subsidios adecuados, la generación de incentivos para la inversión en los diferentes sectores de la economía y para la producción de bienes y servicios, socialmente deseables y ambientalmente aceptables”;

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

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

Que, el artículo 389 de la Constitución establece que: *“El Estado protegerá a las personas, las colectividades y la naturaleza frente a los efectos negativos de los desastres de origen natural o antrópico mediante la prevención ante el riesgo, la mitigación de desastres, la recuperación y mejoramiento de las condiciones sociales, económicas y ambientales, con el objetivo de minimizar la condición de vulnerabilidad (...) 3. Asegurar que todas las instituciones públicas y privadas incorporen*



obligatoriamente, y en forma transversal, la gestión de riesgo en su planificación y gestión (...)”;

- Que,** el artículo 390, de la Constitución señala: *Los riesgos se gestionarán bajo el principio de descentralización subsidiaria, que implicará la responsabilidad directa de las instituciones dentro de su ámbito geográfico. Cuando sus capacidades para la gestión del riesgo sean insuficientes, las instancias de mayor ámbito territorial y mayor capacidad técnica y financiera brindarán el apoyo necesario con respeto a su autoridad en el territorio y sin relevarlos de su responsabilidad;*
- Que,** el artículo 415 de la Constitución señala que el *“Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes. Los gobiernos autónomos descentralizados desarrollarán programas de uso racional del agua, y de reducción reciclaje y tratamiento adecuado de desechos sólidos y líquidos. Se incentivará y facilitará el transporte terrestre no motorizado, en especial mediante el establecimiento de ciclo vías.”;*
- Que,** el sistema y órganos de seguridad pública, y los órganos ejecutores, establecidos en la Ley de Seguridad Pública y del Estado, señala en los artículos 11, literal d) la prevención y las medidas para contrarrestar, reducir y mitigar los riesgos de origen natural y antrópico o para reducir la vulnerabilidad, corresponden a las entidades públicas y privadas, nacionales, regionales y locales;
- Que,** en el artículo 24, del Reglamento a la Ley de Seguridad Pública y del Estado determina los comités de operaciones de emergencia (COE) son instancias interinstitucionales responsables en su territorio de coordinar las acciones tendientes a la reducción de riesgos, y a la respuesta y recuperación en situaciones de emergencia y desastres;
- Que,** los literales a) - c) – m) – o) del artículo 54 del COOTAD, señala que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre otras, *“a) “Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; (...) c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales; (...) m) 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; o) 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 del COOTAD, señala como competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal sin perjuicio de otras que determine la ley; a) *Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad;* b) *Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;* que además, debe delimitar, regular, autorizar y controlar el uso de playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas; preservando y garantizando el acceso de las personas a su uso; en concordancia con las disposiciones del artículo 67 del mismo cuerpo legal;
- Que,** el literal x) del artículo 57 del COOTAD, determina que, al concejo municipal, le corresponde: *“Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra.”;*
- Que,** el artículo 140 del COOTAD señala que: *“La gestión de riesgos que incluye las acciones de prevención, reacción, mitigación, reconstrucción y transferencia, para enfrentar todas las amenazas de origen natural o antrópico que afecten al territorio se gestionarán de manera concurrente y de forma articulada por todos niveles de gobierno de acuerdo con las políticas y los planes emitidos por el organismo nacional responsable, de acuerdo con la Constitución y la ley. Los Municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, 4 colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial (...)”;*
- Que,** el artículo 147 del COOTAD establece que: *“El Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas. El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georeferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad (...)”;*
- Que,** el artículo 169 del COOTAD, sobre la concesión o ampliación de incentivos o beneficios de naturaleza tributaria, establece: *“La concesión o ampliación de*





incentivos o beneficios de naturaleza tributaria por parte de los gobiernos autónomos descentralizados sólo se podrá realizar a través de ordenanza. Para el efecto se requerirá un informe que contenga lo siguiente:

- a) La previsión de su impacto presupuestario y financiero;
- b) La metodología de cálculo y premisas adoptadas; (...)

(...) Las medidas de compensación consistirán en la creación o aumento de tributo o contribución, la ampliación de la base de cálculo asociada a la incorporación de nuevos contribuyentes o el aumento de alícuotas, y serán aprobadas en la misma ordenanza que establezca la concesión o ampliación de incentivos o beneficios tributarios.”

Que, en el artículo 323 del COOTAD se determina que: *“El órgano normativo del respectivo gobierno autónomo descentralizado podrá expedir además, acuerdos y resoluciones sobre temas que tengan carácter especial o específico, los que serán aprobados por el órgano legislativo del gobierno autónomo, por simple mayoría, en un solo debate y serán notificados a los interesados, sin perjuicio de disponer su publicación en cualquiera de los medios determinados en el artículo precedente, de existir mérito para ello (...);”*

Que, el artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, señala: *“Control de la expansión urbana en predios rurales. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas, en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional.*

Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones”;

Que, el Reglamento General para la Aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en su artículo 3, señala: *“Condiciones para determinar el cambio de la clasificación del uso del suelo rural.- La Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley, a solicitud del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano competente, expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial; al efecto además de la información constante en el respectivo catastro rural, tendrá en cuenta las siguientes restricciones:*

- a) *Que la zona objeto de análisis no cuente con infraestructura pública de riego o productiva permanente;*



- b) *Que el suelo no tenga aptitud agrícola o tradicionalmente no se haya dedicado a actividades agrícolas; y,*
- c) *Que la zona no forme parte de territorios comunales o ancestrales”;*

Que, el Código Orgánico Administrativo en su artículo 128, reconoce: *“Acto normativo de carácter administrativo. Es toda declaración unilateral efectuada en ejercicio de una competencia administrativa que produce efectos jurídicos generales, que no se agota con su cumplimiento y de forma directa”;*

Que, el Código Orgánico Administrativo en su artículo 130, señala: *“Competencia normativa de carácter administrativo. Las máximas autoridades administrativas tienen competencia normativa de carácter administrativo únicamente para regular los asuntos internos del órgano a su cargo, salvo los casos en los que la ley prevea esta competencia para la máxima autoridad legislativa de una administración pública”;*

Que, el informe de existencia ecosistemas frágiles, en el área a ser considerada para cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial, la Dirección de Redistribución de Tierras remitirá atento oficio a la Autoridad Ambiental Nacional (Ministerio del Ambiente y Agua), para que, de conformidad con los artículos 12 y 13 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, emita su criterio y las recomendaciones que se estime pertinentes respecto a ecosistemas frágiles;

Que, el Libro I y Título del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas contiene la Planificación del desarrollo, el Ordenamiento territorial y la Política Pública;

Que, el artículo 12 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas dispone que la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial es competencia de los gobiernos autónomos descentralizados en sus territorios. Se ejercerá a través de sus planes propios y demás instrumentos, en articulación y coordinación con Los diferentes niveles de gobierno, en el ámbito del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa;

Que, el artículo 28 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas establece que los Consejos de Planificación se constituirán y organizarán mediante acto normativo del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado; y, estarán integrados por: “1. La máxima autoridad del ejecutivo local, quien convocará al Consejo, lo presidirá y tendrá voto dirimente; 2. Un representante del legislativo local; 3. La o el servidor público a cargo de la instancia de planificación del gobierno autónomo descentralizado y tres funcionarios del gobierno autónomo descentralizado designados por la máxima autoridad del ejecutivo local; 4. Tres representantes delegados por las instancias de participación, de conformidad con lo establecido en la Ley y sus actos normativos respectivos; y, 5. Un representante de los niveles de



gobierno parroquial rural, provincial y regional en el caso de los municipios; y parroquial rural, municipal y provincial en el caso de las regiones.”;

Que, el artículo 29 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas define las siguientes funciones de los Consejos de Planificación de los gobiernos autónomos descentralizados: “1. Participar en el proceso de formulación de sus planes y emitir resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo, como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano legislativo correspondiente; 2. Velar por la coherencia del plan de desarrollo y de ordenamiento territorial con los planes de los demás niveles de gobierno y con el Plan Nacional de Desarrollo; 3. Verificar la coherencia de la programación 5 presupuestaria cuatrianual y de los planes de inversión con el respectivo plan de desarrollo y de ordenamiento territorial; 4. Velar por la armonización de la gestión de cooperación internacional no reembolsable con los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial respectivos; 5. Conocer los informes de seguimiento y evaluación del plan de desarrollo y de ordenamiento territorial de los respectivos niveles de gobierno; y, 6. Delegar la representación técnica ante la Asamblea territorial.”;

Que, en el artículo 41 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas se define que: *“Los planes de desarrollo son las directrices principales de los gobiernos autónomos descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo en el territorio. Éstos tendrán una visión de largo plazo, y serán implementados a través del ejercicio de sus competencias asignadas por la Constitución de la República y las Leyes, así como de aquellas que se les transfieran como resultado del proceso de descentralización.”;*

Que, el artículo 43 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas establece que: *“Los planes de ordenamiento territorial son los instrumentos de la planificación del desarrollo que tienen por objeto el ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas de desarrollo respecto de los asentamientos humanos, las actividades económico-productivas y el manejo de los recursos naturales en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial de largo plazo, establecido por el nivel de gobierno respectivo.”;*

Que, en el artículo 44 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas se hace referencia a las disposiciones generales sobre los planes de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados, para lo cual se establece que: *“(…) Sin perjuicio de lo previsto en la Ley y las disposiciones del Consejo Nacional de Competencias, los planes de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados observarán los siguientes criterios: (...) Corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales y metropolitanos la regulación, control y sanción respecto del uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón. Las*





decisiones de ordenamiento territorial de este nivel, racionalizarán las intervenciones en el territorio de todos los gobiernos autónomos descentralizados”;

Que, en el Reglamento del Código de Planificación y Finanzas Públicas establece en el artículo 48.- Priorización de programas y proyectos de inversión para la atención de estados de excepción.- En el caso de declaratorias de estados de excepción, o por causas de emergencia establecidas en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, u originadas por la ocurrencia de desastres de origen natural o antrópico, se incluirá en el Programa Anual de Inversiones los programas y proyectos de inversión pública que se requiera ejecutar para atender el estado de excepción. En dichos casos, las entidades deberán notificar a la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo los cambios realizados en el Plan Anual de Inversiones por este concepto;

En los casos señalados, no será necesario el dictamen de priorización de la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo y bastará la notificación descrita en el inciso anterior. Nota: Artículo agregado por Disposición reformativa única, numeral 6 de Decreto Ejecutivo No. 58, publicado en Registro Oficial Suplemento 36 de 14 de Julio del 2017;

Que, en el Código de Planificación y Finanzas Públicas establece en el Artículo 64, Preeminencia de la producción nacional e incorporación de enfoques ambientales y de Gestión de Riesgo.- En el diseño e implementación de los programas y proyectos de inversión pública, se promoverá acciones de mitigación, adaptación al cambio climático y a la gestión de vulnerabilidades y riesgos antrópicos y naturales;

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

Que, el fin de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, de acuerdo al numeral 3 de su artículo 3 es: *“Establecer mecanismos e instrumentos técnicos que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos y del Estado en general, dirigidos a fomentar y fortalecer la autonomía, desconcentración y descentralización.”;*





- Que,** el artículo 11 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, dispone en su acápite 3 que: *“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos a los espacios públicos de toda la población. Las decisiones de ordenamiento territorial, de uso y ocupación del suelo de este nivel de gobierno racionalizarán las intervenciones en el territorio de los otros niveles de gobierno.”;*
- Que,** el artículo 11.3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, determina que el alcance del componente de ordenamiento territorial, a más de otras disposiciones legales, observará criterios como el de clasificar al suelo en urbano y rural y definirá su uso y gestión, identificando las características especiales de cada circunscripción territorial; racionalizando la intervención de otros niveles de gobierno en este territorio, para el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal;
- Que,** el artículo 11.4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, determina que el alcance del componente de ordenamiento territorial, a más de otras disposiciones legales, los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales, observarán criterios como el de acoger el diagnóstico y modelo territorial de nivel cantonal y provincial;
- Que,** el artículo 14 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Plan de Uso y Gestión del Suelo establece que: *“El proceso de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, se regulará por la norma técnica que expida el Consejo Técnico.”;*
- Que,** el artículo 27 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Plan de Uso y Gestión del Suelo dispone que: *“Además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión del suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico.”;*
- Que,** en el artículo 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo se establece que: *“La facultad para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional. (...) Las políticas de hábitat comprenden lo relativo a los lineamientos nacionales para el desarrollo urbano que*



incluye el uso y la gestión del suelo. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, en sus respectivas jurisdicciones, definirán y emitirán las políticas locales en lo relativo al ordenamiento territorial, y al uso y gestión del suelo, de conformidad con los lineamientos nacionales.”;

- Que,** en el numeral 1 del artículo 92 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo se establece que: *“(…) tendrá la facultad para emitir las regulaciones nacionales sobre el uso y la gestión del suelo.”;* y, para el efecto tendrá la atribución: *“Emisión de regulaciones nacionales de carácter obligatorio que serán aplicados por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos en el ejercicio de sus competencias de uso y gestión de suelo (…);”*
- Que,** el artículo 100 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo señala que *“El catastro nacional integrado georreferenciado es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial. (...) La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de información y ordenamiento territorial de los Gobierno Autónomo Descentralizados municipales y metropolitanos.”;*
- Que,** el artículo 46 de la Ley Orgánica para el Ordenamiento de las Finanzas Públicas, publicada en Registro Oficial Suplemento 253 de 24 de Julio del 2020, sustituye la Disposición Transitoria Quinta de la LOOTUGS por el siguiente texto: *“Quinta.- Los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes en el primer año luego de concluido el estado de excepción producido por la crisis sanitaria como consecuencia del COVID19. En el caso de realizar alguna intervención que según la normativa vigente requiera de un plan parcial, se aprobarán previo a iniciar dicha intervención”;*
- Que,** el artículo 11 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Procedimiento de aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, establece que: *“El Plan de Uso y Gestión del Suelo será aprobado mediante la misma ordenanza municipal o metropolitana que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, y mediante los mismos procedimientos participativos y técnicos previstos en la ley y definidos por el ente rector correspondiente.”;*
- Que,** los artículos 13 y 14 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, determinan para el Plan de Uso y Gestión del Suelo los Contenidos del componente estructurante y los contenidos mínimos del componente urbanístico;



- Que,** el artículo 15 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece los Criterios para la delimitación del suelo urbano, a considerarse en el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo;
- Que,** el artículo 16, del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, señala las consideraciones para determinar la ubicación del suelo de expansión en el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo; Y, en ejercicio de la atribución que le confiere el literal b) del artículo 92 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y las demás disposiciones contenidas en su Reglamento de aplicación;
- Que,** la Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020 emitida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del suelo, emitida el 28 de febrero del 2020, contiene las características técnicas del PUGS;
- Que,** el artículo 14 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, dispone que en el proceso de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, se regulará por la norma técnica que expida el Consejo Técnico, la misma que consta en la Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020 emitida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del suelo, emitida el 28 de febrero del 2020;
- Que,** mediante Acuerdo No. SNP-SNP-2023-0049-A de 27 de junio de 2023, la Secretaría Nacional de Planificación aprobó la “Guía para la formulación/actualización de Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial - PDOT Proceso 2023 – 2027”;
- Que,** mediante Acuerdo Nro. SNP-SNP-2024-0040-A de 27 de junio de 2023, la Secretaría Nacional de Planificación expide las Directrices para la Alineación de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) al Plan Nacional de Desarrollo 2024 – 2025, misma que en el ítem Etapa 3. Dispone: *“Corresponde a la aprobación del PDOT considerando los requisitos definidos en el marco legal como el informe favorable del Consejo Local de Planificación, aprobación por parte del órgano legislativo del GAD y finalmente publicación en registro oficial. La aprobación de la alineación, forma parte del mismo proceso. El plazo para concluir tanto con el PDOT como para la alineación al PND /ETN y ODS concluye el 6 de noviembre de 2024”*
- Que,** la Resolución Nro. 0006-CTUGS-2020 emitida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del suelo, emitida el 2 de octubre del 2020, contiene los Lineamientos para el levantamiento de información periódica de los asentamientos humanos de hecho y su proceso de regularización;
- Que,** mediante Resolución Nro. 0015-CTUGS-2023 de 6 de noviembre de 2023 el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo dispone en el Artículo 10.- Inclúyanse las siguientes Disposiciones Generales... NOVENA.- Los gobiernos autónomos



descentralizados actualizarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial en el plazo máximo de un año contado a partir de la vigencia de la presente norma técnica;

- Que,** el Reglamento a Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo en el artículo 12 establece: *“Modificación de los componentes estructurantes del Plan de Uso y Gestión de Suelo.- Una vez cumplidos los 12 años del plazo de vigencia del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo y en concordancia con el plazo de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se podrá actualizar, modificar o elaborar un Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y un Plan de Uso y Gestión del Suelo mediante los procedimientos participativos y técnicos correspondientes. En caso de que sea necesaria la modificación del componente estructurante, deberá estar técnicamente justificada y en coherencia con el plan de desarrollo y ordenamiento territorial, así como con el artículo 8 de este Reglamento; para ello, se seguirán los procedimientos participativos y técnicos establecidos en la ley y por la entidad rectora correspondiente.”;*
- Que,** el Código Orgánico del Ambiente en el artículo 19 establece: *“Sistema Único de Información Ambiental.- El Sistema Único de Información Ambiental es el instrumento de carácter público y obligatorio que contendrá y articulará la información sobre el estado y conservación del ambiente, así como de los proyectos, obras y actividades que generan riesgo o impacto ambiental. Lo administrará la Autoridad Ambiental Nacional y a él contribuirán con su información los organismos y entidades del Sistema Nacional Descentralizado de Gestión Ambiental y del Estado en general, así como las personas, de conformidad con lo previsto en este Código y su normativa secundaria. El Sistema Único de Información Ambiental será la herramienta informática obligatoria para la regularización de las actividades a nivel nacional. Este instrumento se articulará con el Sistema Nacional de Información. Su funcionamiento se organizará bajo los principios de celeridad, eficacia, transparencia y mejor tecnología disponible. Los institutos de servicios e investigación de defensa nacional proveerán a dicho Sistema toda la información cartográfica que generen, con la finalidad de contribuir al mantenimiento, seguridad y garantía de la soberanía e integridad territorial.”;*
- Que,** el Código Orgánico del Ambiente en el artículo 160 señala: *“Del Sistema Único de Manejo Ambiental. - El Sistema Único de Manejo Ambiental determinará y regulará los principios, normas, procedimientos y mecanismos para la prevención, control, seguimiento y reparación de la contaminación ambiental. Las instituciones del Estado con competencia ambiental deberán coordinar sus acciones, con un enfoque transectorial, a fin de garantizar que cumplan con sus funciones y de asegurar que se evite en el ejercicio de ellas superposiciones, omisiones, duplicidad, vacíos o conflictos. La Autoridad Ambiental Nacional ejercerá la rectoría del Sistema Único*





de Manejo Ambiental, en los términos establecidos en la Constitución, este Código y demás normativa secundaria. Las competencias ambientales a cargo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados se ejercerán de forma coordinada y descentralizada, con sujeción a la política y normas nacionales de calidad ambiental.”;

- Que,** el Código Orgánico del Ambiente en el artículo 162 dispone: *“Obligatoriedad.- Todo proyecto, obra o actividad, así como toda ampliación o modificación de los mismos, que pueda causar riesgo o impacto ambiental, deberá cumplir con las disposiciones y principios que rigen al Sistema Único de Manejo Ambiental, en concordancia con lo establecido en el presente Código.”;*
- Que,** el Código Orgánico del Ambiente en el artículo 172 establece: *“Objeto.- La regularización ambiental tiene como objeto la autorización de la ejecución de los proyectos, obras y actividades públicas, privadas y mixtas, en función de las características particulares de estos y de la magnitud de sus impactos o riesgos ambientales. Para dichos efectos, el impacto ambiental se clasificará como no significativo, bajo, mediano o alto. El Sistema Único de Información Ambiental determinará automáticamente el tipo de permiso ambiental a otorgarse.”;*
- Que,** la Resolución Nro. 009-CTUGS-2020 del Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo que contiene los parámetros para el procedimiento de aprobación de permisos, autorizaciones e informes previos de construcción en el artículo 3 dispone: *“Ámbito de aplicación.- El ámbito es de aplicación nacional, será de estricto cumplimiento por parte de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos.”;*
- Que,** la Resolución Nro. 009-CTUGS-2020 del Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo que contiene los parámetros para el procedimiento de aprobación de permisos, autorizaciones e informes previos de construcción en el literal b) del artículo 7 establece: *“Habilitación del suelo.- Es el proceso dirigido a la transformación o adecuación del suelo para su urbanización y edificación conforme lo establecido en el PUGS y las ordenanzas municipales o metropolitanas correspondientes. Para fines del presente instrumento se definen los siguientes tipos de autorizaciones: b. Autorizaciones para edificación.- La facultad de edificar se ejercerá previa obtención de la autorización otorgada por el GADM. La autorización de obras de edificación fijará un plazo máximo para terminarla, que será proporcional a la superficie, altura y complejidad de las obras. Se extinguirá respecto de su titular cuando fenezca el plazo establecido en dicha autorización. Los propietarios del suelo rural pueden edificar en sus predios cuando cumplan las condiciones establecidas en el PUGS o sus instrumentos urbanísticos complementarios. Solo se autorizarán edificaciones que no atenten contra el destino del bien de conformidad con su clasificación y uso de suelo. En el suelo urbano, los propietarios edificarán en sus predios siempre que estos tengan la superficie mínima exigida, tengan*





atribuida edificabilidad por el PUGS o sus instrumentos urbanísticos complementarios y se haya completado el proceso de urbanización o se complete simultáneamente con la edificación. Durante la ejecución de las obras de urbanización, la administración metropolitana o municipal debe inspeccionarlas para verificar el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y de la autorización otorgada. Se debe obtener esta autorización para: intervenciones constructivas menores e intervenciones constructivas mayores: 1. Autorización de intervenciones constructivas menores.- Es el documento habilitante que el GADM otorga al propietario del predio para realizar obras nuevas, ampliaciones e intervenciones constructivas menores en las edificaciones, de acuerdo a lo establecido en la presente Resolución; y, 2. Autorización de intervenciones construcciones mayores.- Es la autorización emitida por el GADM dirigido al propietario del inmueble, para desarrollar en un predio obras de construcción nueva, reconstrucción y/o remodelación, en los casos establecidos en la presente Resolución.”;

Que, la Resolución Nro. 0012-CTUGS-2022 contiene los “PARÁMETROS PARA LA CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO, EDIFICABILIDADES Y OCUPACIÓN DEL SUELO; Y LINEAMIENTOS PARA LA DELIMITACIÓN DE LOS CENTROS URBANOS Y EL SUELO VACANTE” publicada mediante Registro Oficial Segundo Suplemento Nro. 59 de 10 de mayo de 2022;

Que, la Resolución Nro. 016-CTUGS-2025 del Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo que reforma la Resolución Nro. 009-CTUGS-2020, que establece los parámetros para el procedimiento de aprobación de permisos, autorizaciones e informes previos de construcción en el artículo 53 señala: “*De los requisitos a ser presentados para la autorización de intervenciones constructivas mayores del proyecto definitivo.- Será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos al GADM, para iniciar el trámite: a) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo con el formato establecido por el GADM. b) Presentar cédula de identidad y certificado de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero presentará la autorización del propietario y su cédula de identidad y certificado de votación. c) No adeudar GADM por parte del propietario del predio (esta información posee el GADM, no se requiere solicitar el certificado). d) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado; e) Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado. f) Certificado de aprobación del anteproyecto (de ser el caso). g) Proyecto Técnico suscrito por el propietario del inmueble, el promotor en caso de que corresponda y los profesionales competentes. h) Diligenciar y presentar el formulario de las Estadísticas de Edificaciones del INEC del año vigente. Este formulario está sujeto a cambios cada año. i) Planos (en físico y en digital en formato AutoCAD*



georreferenciados) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula), de los profesionales competentes en cada especialidad (nombre, profesión, número de cédula y registro Senescyt). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto. j) Estudio geotécnico y mecánica de suelos, de acuerdo con la norma ecuatoriana de la construcción. k) Certificado, registro o licencia ambiental emitido por el ente competente (de ser el caso). l) Certificado de aprobación de planos y factibilidad de los sistemas públicos de soporte emitidos por las dependencias competentes. m) Planos contra incendios aprobados por el Cuerpo de Bomberos local o la entidad competente. n) Deberá presentar una garantía a favor del GADM por el valor que este determine en función del tipo y magnitud de las obras de infraestructura, lo que constatará en el cronograma valorado respectivo. o) Cronograma de ejecución de obra, con base al cual se programarán las inspecciones de control de obra.”;

Que, el Acuerdo Ministerial No. 214 del Ministerio de Agricultura y Ganadería mediante el cual se establece el procedimiento para la gestión del cambio de uso del suelo en el artículo 3 establece: *“De los requisitos.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano, competente presentará como anexos a su solicitud de cambio de uso de suelo, los siguientes documentos: 1. Levantamiento planimétrico o topográfico en formato digital (shapefile) en formato shape, Datum WGS 84, Zona 17 Sur, Sistema de coordenadas UTM que delimite de manera clara y precisa la zona de interés, objeto de la solicitud de cambio de uso de suelo. El levantamiento planimétrico o topográfico, deberá ser elaborado conforme lo determinado por el Acuerdo Ministerial 029-2016 del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), especialmente de acuerdo al artículo 8 que se refiere al margen de error de tolerancia para el levantamiento de información y de conformidad con las Normas Técnicas Nacionales Para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbano - Rurales y Avalúos de Bienes; Operación y Cálculo de tarifas por los servicios técnicos de la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros. 2. Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano actualizado y aprobado por el Concejo Municipal respectivo. El PDOT deberá incluir de manera obligatoria lo siguiente: i) Documento - Informe del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (formato doc. o pdf); ii) información cartográfica digital en formato shapefile, que identifique las categorías de ordenamiento territorial establecidas o zonificación similar. 3. Información cartográfica digital del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano que identifique las categorías de ordenamiento territorial o zonificación similar (formato shapefile o pdf). 4. Certificado de Intersección con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP), Patrimonio Forestal del Estado (PFE), Bosques y Vegetación Protectora (BVP) emitido por la Autoridad Ambiental Nacional. 5. Certificado de*



Playa y Bahía, otorgado por el Ministerio de Acuacultura, cuando el área solicitada para cambio de uso de suelo colinda a estas zonas. 6. Catastro gráfico y alfanumérico actualizado del área solicitada y del área colindante. 7. Informe técnico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano que respalde la solicitud de cambio de uso de suelo, en observancia de lo dispuesto en los artículos 4 y 32 literal l) de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales (LOTRTA), y el artículo 3 de su Reglamento.”;

- Que,** el Cantón Pedro Vicente Maldonado, los Centros Urbanos y Asentamientos Humanos en respuesta al desarrollo y crecimiento dinámico experimentado, requiere de una planificación que se encuentre regulado el uso y gestión del suelo, mediante una normativa urbana coherente, que propicie un Cantón inclusivo, igualitaria, equitativa; que garantice un Cantón de derechos y el derecho a la ciudad, la accesibilidad universal para todas y todos, un adecuado manejo del ambiente y protección de los recursos naturales; vivir en un hábitat sano, seguro y saludable; una movilidad eficiente y sostenible; una gestión pública humana, transparente y eficiente;
- Que,** es importante alcanzar un desarrollo armónico y socialmente justo del Cantón Pedro Vicente Maldonado, controlando las tendencias de expansión y asentamientos espontáneos y desordenados que caracterizan al actual proceso de crecimiento urbano;
- Que,** la planificación del desarrollo y un ordenamiento urbano sostenible, sólo puede lograrse realizando un control armónico y equitativo de todo el cantón, puesto que constituyen en sí mismas un patrimonio a ser conservado y potencializado, siendo imprescindible proteger su suelo, tanto para mantener la estabilidad ecológica, cuanto para defender el medio físico y el entorno paisajístico natural, y;
- Que,** es urgente propiciar un crecimiento compacto y equilibrado del Cantón Pedro Vicente Maldonado, consolidando prioritariamente los territorios que ya cuentan con servicios públicos, infraestructuras y equipamientos y concurrentemente eliminando la subutilización del suelo urbano producido socialmente;
- Que,** el Concejo Municipal emitió la Ordenanza que contiene la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pedro Vicente Maldonado. 04-2021;
- Que,** el Concejo Municipal emitió la Reforma a la Ordenanza que contiene la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado. 14-2021;





- Que,** el Concejo Municipal emitió la Reforma a la Ordenanza que contiene la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado. 02-2022;
- Que,** en Sesión Ordinaria del 05 de noviembre de 2024, el Consejo de Planificación Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pedro Vicente Maldonado, conoció el inicio del proceso de actualización del PDOT, los contenidos y el proceso metodológico de actualización;
- Que,** en sesión ordinaria del 05 de noviembre de 2024, Consejo de Planificación Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pedro Vicente Maldonado, resolvió emitir resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo, como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano legislativo cantonal;
- Que,** en sesión del Consejo Cantonal de Planificación, emitió recomendación favorable para la reforma a la Ordenanza de Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo;
- Que,** en Sesión Extraordinaria de fecha 25 de marzo de 2025, el Concejo Municipal aprobó la Ordenanza que Aprueba la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2024-2044, con la Reforma a la Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pedro Vicente Maldonado. Nro. 08-2021;
- Que,** conforme a lo dispuesto en los artículos 68 y 79 de la Ordenanza de Organización y Funcionamiento del Concejo Municipal de Pedro Vicente Maldonado, publicada en la Gaceta Municipal el 5 de diciembre de 2016, las ordenanzas codificadas constituyen el cuerpo normativo que agrupa todas las reformas realizadas a una ordenanza, consolidando en un solo texto las disposiciones modificadas, sustituidas o eliminadas; y que la Secretaría General debe preparar y publicar ediciones actualizadas de las ordenanzas codificadas al menos una vez al año, previa aprobación del Concejo Municipal mediante Resolución en un solo debate; siendo necesario proceder a la codificación de la presente ordenanza para incorporar las reformas correspondientes al texto original.

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:



CODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO. NRO. 08-2021

TITULO I DISPOSICIONES PRELIMINARES

CAPÍTULO I Objeto, Ámbito, Vigencia y Revisión

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 3.- Vigencia.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Municipal, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial. Podrá ser actualizada al inicio de cada período de administración Municipal.

Artículo 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



Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 7.- Protección a los derechos adquiridos.- Los derechos adquiridos mediante acto administrativo serán susceptibles de revisión para garantizar el cumplimiento de la normativa vigente.

Artículo 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.

Artículo 9.- Ejecución.- La ejecución de la presente ordenanza es responsabilidad de todas las direcciones y dependencias del gobierno municipal y de las instituciones adscritas.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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

Artículo 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, Plan de Uso y Gestión del Suelo y los Planes Complementarios.

Artículo 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.

Artículo 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).

Artículo 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. Planes urbanísticos complementarios.
- b. Planes parciales.

Artículo 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.

Los planes de Uso y Gestión del Suelo, son instrumentos de planificación y gestión que forman parte del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial – PDOT. Permiten articular



la norma urbanística con el PDOT con contenidos estandarizados y criterios generales, y a través de ellos los GAD municipales y metropolitanos pueden regular y gestionar el uso, la ocupación y transformación del suelo, conforme la visión de desarrollo y el modelo territorial deseado del cantón, garantizando la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad en el ejercicio pleno de la ciudadanía. De acuerdo a la RESOLUCIÓN Nro. 005-CTUGS-2020. Art. 4. Numeral 2.

Artículo 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 (LOOTUGS).

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

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

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



CAPÍTULO II Políticas Urbanas

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

Artículo 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:

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

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

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 29.- Equipamiento Comunitario.- Alcanzar una cobertura de calidad, mediante la adecuación, dotación y construcción de equipamientos y mobiliario urbano; que contemplen la accesibilidad universal. ¹

Artículo 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.

¹ (Ordenanza que Aprueba la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2024-2044 del Cantón Pedro Vicente Maldonado, con la Reforma a la Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, 2025)



Considerando, además, la promoción de programas culturales y recreativos en las comunidades, utilizando los espacios urbanos y rurales para la realización de eventos culturales como: talleres, ferias y actividades que fomenten la participación ciudadana.²

Artículo 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

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

Artículo 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

Artículo 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 con la reglamentación y normativa vigente, así como restablecer, en su caso, lo infringido.

² (Ordenanza que Aprueba la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2024-2044 del Cantón Pedro Vicente Maldonado, con la Reforma a la Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, 2025)



Este control será ejecutado por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial por medio de su Inspector de Construcciones en coordinación con la Dirección de Asesoría Jurídica por medio de su Unidad de Seguridad Ciudadana y Control del Espacio Público, a fin de que se inicie el proceso sancionatorio respectivo. ³

Artículo 35.- Gestión territorial.- La gestión territorial comprende la facultad del GADM-PVM para estudiar, tramitar y aprobar proyectos de desarrollo urbano, incluyendo subdivisiones de predios, urbanizaciones, reestructuraciones parcelarias, integración parcelaria, proyectos de diseño urbano y edificaciones.

Esta facultad será ejercida por la Administración Municipal en el ámbito territorial de su jurisdicción, a través de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, conforme lo establecido en la normativa vigente. ⁴

Artículo 36.- Facultades.- La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial por medio de su Inspector de Construcciones, está especialmente facultada en coordinación con la Dirección de Asesoría Jurídica por medio de su Unidad de Seguridad Ciudadana y Control del Espacio Público, a fin de que se inicie el proceso sancionatorio respectivo, para, en caso de existir infracciones, emitir informes y actuar en función de lo que expresa esta Ordenanza y más normas jurídicas vigentes. ⁵

Artículo 37.- Funciones y responsabilidades.- Las Funciones y responsabilidades, serán las establecidas en el Estatuto Orgánico vigente de la Gestión por Procesos del GADMPVM. ⁶

Artículo 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.

Este equipo técnico interdisciplinario se encargará de velar por: el desarrollo y seguimiento de la planificación territorial y urbanística del cantón en el marco de la LOOTUGS, la implementación de los instrumentos de gestión con énfasis en el financiamiento del desarrollo urbano; y el cumplimiento de la obligatoriedad de la coordinación, gestión o ejecución de los planes parciales y definidos en el PUGS; colocando como prioridad la

³ (Ordenanza que Aprueba la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2024-2044 del Cantón Pedro Vicente Maldonado, con la Reforma a la Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, 2025)

⁴ (Ordenanza que Aprueba la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2024-2044 del Cantón Pedro Vicente Maldonado, con la Reforma a la Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, 2025)

⁵ (Ordenanza que Aprueba la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2024-2044 del Cantón Pedro Vicente Maldonado, con la Reforma a la Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, 2025)

⁶ (Ordenanza que Aprueba la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2024-2044 del Cantón Pedro Vicente Maldonado, con la Reforma a la Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, 2025)



Regulación de los Asentamientos Humanos de Hecho según el artículo 75 y 76 de la LOOTUGS; además desarrollará sus actividades en colaboración y con el respaldo técnico de las distintas Unidades Administrativas, Empresas Adscritas y Entidades colaboradoras del GADM-PVM; el equipo deberá estar conformado mínimo por seis (6) integrantes de la misma institución del GADM-PVM:

1. Un (1) técnico en Sistemas de Información Geográfica
2. Un (1) técnico en Ambiente
3. Un (1) técnico en Riesgos.
4. Un (1) técnico en Planificación Urbana-Rural
5. Un (1) Abogado
6. Un (1) técnico Economista y/o Financiero⁷

CAPITULO V

Instrumentos de gestión del Suelo

Artículo 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.

Artículo 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.

⁷ (Ordenanza que Aprueba la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2024-2044 del Cantón Pedro Vicente Maldonado, con la Reforma a la Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, 2025)



Los inversionistas deberán entregar una obra o equipamiento de infraestructura para beneficio comunitario, previo a la recepción provisional en los proyectos urbanísticos; y, en el caso de otros proyectos previo a la devolución del fondo de garantía. En concordancia con lo que establece la LOOTUGS en el Art. 48. El porcentaje establecido será del 1% del presupuesto presentado. La obra se establecerá de acuerdo a la ubicación y necesidad establecida dentro de su jurisdicción cantonal. Para cumplir esta condición el proyecto de inversión se aplicará a partir de 500.000 dólares.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 46.- Declaración de desarrollo y construcción prioritaria.- Los predios localizados dentro del límite urbano, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, serán urbanizados o construidos por sus propietarios conforme al ordenamiento urbanístico y en un plazo establecido.

Este plazo no será inferior a tres años contados a partir de la notificación, de acuerdo a lo que establece la LOOTUGS, en su Art. 64. Este plazo no será mayor a tres años contados a partir de la notificación. El incumplimiento de dicho plazo, será declarado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pedro Vicente Maldonado y se iniciará el proceso de enajenación forzosa en subasta pública, sin perjuicio del impuesto por solar no edificado, de acuerdo al siguiente procedimiento:

1. La Dirección de Planificación identificará los lotes que incumplan este artículo y notificará a sus propietarios para que dentro de los 3 años realicen la construcción, la edificación o mejoras necesarias.



2. Una vez terminado el plazo y de incumplir este artículo, se procederá a la declaratoria por parte del Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pedro Vicente Maldonado y se autorizará el inicio del proceso de enajenación forzosa.
3. La Dirección de Planificación ejecutará la subasta pública.
4. El predio una vez realizado la enajenación forzosa, debe ser urbanizado y construido de acuerdo a los parámetros urbanísticos y dentro del plazo establecido.
5. El plazo empezará a correr una vez que los propietarios de los predios afectados hayan sido notificados legalmente.
6. Inscripción de la notificación de la enajenación en el Registro de la Propiedad por parte de Sindicatura del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pedro Vicente Maldonado.
7. El procedimiento culminará con la declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación de conformidad con la normativa vigente.

Artículo 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.

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

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

TÍTULO III PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO

CAPÍTULO I Definiciones

Artículo 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.

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

Artículo 54.- Vigencia del PUGS.- El Plan de Uso y Gestión del Suelo –PUGS, tendrá una vigencia de 12 años a partir de su aprobación y podrá ser actualizada al inicio de cada período administrativo municipal.

Artículo 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.

Artículo 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



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

Artículo 58.- Suelo Rural.- Es el destinado principalmente a actividades agro-productivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos, según lo establecido en el artículo 19 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo. ⁸

El suelo rural se clasifica de la siguiente manera:

- a) Suelo rural de producción.
- b) Suelo rural de aprovechamiento extractivo,
- c) Suelo rural de protección
- d) Suelo rural de expansión urbana.

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

Se prohíbe expresamente la urbanización en suelo rural. Consecuentemente, se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento, según lo prescrito en el artículo 19 numeral 1 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo. ⁹

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 63.- Suelo Urbano.- Es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural, según lo establecido en artículo 18 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo. Se clasifica en:

⁸ (Ordenanza que Aprueba la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2024-2044 del Cantón Pedro Vicente Maldonado, con la Reforma a la Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, 2025)

⁹ (Ordenanza que Aprueba la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2024-2044 del Cantón Pedro Vicente Maldonado, con la Reforma a la Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, 2025)



- a) Suelo urbano consolidado;
- b) Suelo urbano no consolidado; y,
- c) Suelo urbano de protección.¹⁰

Artículo 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.

Artículo 64.1.- Suelo urbano no consolidado.- Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras, equipamientos necesarios y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización, de acuerdo con el artículo 18 numeral 2 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.¹¹

Artículo 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

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

¹⁰ (Ordenanza que Aprueba la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2024-2044 del Cantón Pedro Vicente Maldonado, con la Reforma a la Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, 2025)

¹¹ (Ordenanza que Aprueba la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2024-2044 del Cantón Pedro Vicente Maldonado, con la Reforma a la Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, 2025)



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.

Artículo 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.

Artículo 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

Artículo 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.

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



Artículo 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: 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.

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

Artículo 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.

Artículo 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.

Categoría	Margen de protección
Río Doble (10.1 m o más de ancho)	30 metros o mas
Río Simple (5.1 metros a 10 metros)	20 metros
Esteros (0.1 metros a 5 metros)	15 metros
Vertientes (ojos de agua)	25 metros de radio
Lagos y Lagunas naturales y/o artificiales	25 metros
Quebradas y taludes	20 metros desde su borde

Este margen será aplicado en las dos riberas de los ríos, esteros, quebradas, vertientes, lagos y lagunas naturales y/o artificiales del área Cantonal, tomando como base las riberas y línea de máxima creciente en las partes planas, y en quebradas y taludes serán contados desde el borde superior de los mismos.

Para una adecuada delimitación de estas áreas, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial establecerá las áreas de protección hídricas del cantón.¹²

- 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

¹² (Ordenanza que Aprueba la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2024-2044 del Cantón Pedro Vicente Maldonado, con la Reforma a la Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, 2025)



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 rompevientos o de protección del equilibrio del ambiente. Están localizados en zonas estratégicas y de interés nacional.

Artículo 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.

Artículo 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 bovino 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 20 animales.
 - Comercial. De 21 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 30 animales en el área urbana.
 - Doméstica. De 31 a 1.000 animales.
 - Comercial. De 1.001 en adelante.

Otros tipos de explotación avícola:

- a) Granja para la producción comercial de huevos, para el consumo humano.
- b) Granja para reposición de pollitas.
- c) Granjas de otras especies aviares, pavos, patos, gansos, codornices y otros.



- d) Planta de incubación artificial de aves de cualquier finalidad.

Otros usos pecuarios. Actividades relacionadas con la cría de otras especies no tradicionales.

- e) **Acuícolas.** Dedicadas a la producción de especies de aguas dulces y demás actividades relacionadas con el agua.
- f) **Misceláneos.** Fincas y granjas integrales, agroecológicas y agroforestales.
- g) **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.

Artículo 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.

Artículo 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, fotocopadoras, cabinas telefónicas, cafenet, radioemisoras, televisoras, tv cable 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, vídeo 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).

Artículo 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:

- a. **Industria Artesanal.** Actividades artesanales destinadas a dar valor agregado a materias primas y productos del sector.
- b. **Industria de Bajo Impacto:** Actividades industriales que generen impacto mínimo en el medio ambiente.



- c. **Industria de Mediano Impacto.** Actividades industriales cuyo impacto deben ser considerados como de medianas consecuencias para el medio ambiente.

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

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

Artículo 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.

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

Artículo 84.- Zonas de riesgo.- Áreas donde existan amenazas potenciales que puedan generar afectaciones.

- a. **Zonas de riesgo no Mitigable.** Corresponde a aquellas zonas con riesgo alto, muy alto y/o donde las medidas u obras de mitigación tienen un costo superior, al costo de un proceso de reubicación. En estas zonas se debe conservar la vegetación existente o su reforestación y se prohíbe todo tipo de construcción.
- b. **Zonas de riesgo Mitigable.** Corresponde a aquellas zonas de riesgo medio o alto donde existe la posibilidad de realizar obras de mitigación, cuyo valor no supere el costo de reubicación.
- c. **Zonas Urbanas en Riesgo.** Zonas donde se prohíben nuevas construcciones.
- d. Las Direcciones de Desarrollo Sustentable y Planificación, previa petición del propietario del bien inmueble, deberá realizar una inspección e informe respecto al predio ubicado en zonas de riesgo, con el objetivo de que se realice la transferencia de dominio a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pedro Vicente Maldonado, en razón que dichos predios no generan utilidad a los propietarios, mismos que incurren en pagos de impuestos, tasas y contribuciones.

En el año en que se efectúe la transferencia de dominio a través de la donación, no se generará impuestos, tasas y contribuciones sobre el bien inmueble o en su defecto, se dará de baja a los títulos de crédito de dicho año.

La declaratoria de los bienes inmuebles en zonas de riesgos y la correspondiente autorización para recibir en donación, será emitida por el Concejo Municipal mediante Resolución Legislativa.

Requisitos para la Donación:

- a) Presentar la minuta de donación o expropiación



- b) Copia del Impuesto predial
- c) Certificado de gravamen
- d) Copia de cédula de ciudadanía del donante y donatario
- e) Escritura madre
- f) Resolución ejecutiva
- g) Formulario de alcabala y plusvalía, según el caso

CAPITULO V

Compatibilidad de los usos del suelo

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

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

Artículo 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 en el 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.

Considerando lo siguiente:

- a) Se realizará una evaluación técnica de los usos del suelo que consideren necesarios para garantizar su coherencia con el desarrollo urbano, rural y territorial.



- b) Los criterios de revisión incluirán el impacto ambiental, demanda urbana, capacidad de infraestructura y sostenibilidad.
- c) La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial presentará al Concejo Municipal un informe con recomendaciones de ajustes en los usos del suelo, para la respectiva reforma a la Codificación de la Ordenanza que contiene la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado. Nro. 08-2022.

El incumplimiento de las disposiciones de compatibilidad de uso del suelo podrá derivar en sanciones, restricciones o modificaciones según las normativas vigentes.¹³

CAPITULO VI

Zonificación de uso y ocupación de suelo

Sección I

Definiciones

Artículo 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.

Artículo 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

Artículo 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:

¹³ (Ordenanza que Aprueba la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2024-2044 del Cantón Pedro Vicente Maldonado, con la Reforma a la Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, 2025)



- 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

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

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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

Artículo 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.

Artículo 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

Artículo 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.

Artículo 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

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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

Artículo 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.

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

- a) 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.
- b) Los elementos arquitectónicos, espaciales y naturales de los inmuebles de propiedad privada que por su naturaleza, uso o afectación satisfacen necesidades de uso público.
- c) Las áreas requeridas para la conformación del sistema de espacio público en los términos establecidos en este capítulo; y,
- d) Los demás bienes de uso público que establece el COOTAD.

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

Artículo 113.- Elementos constitutivos.-

- a) 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.



- b) 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.
- c) 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.

Artículo 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, carteleros 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, bicicletteros, 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.



CAPITULO VIII Desarrollo Urbano

Sección I Habilitación de Suelo

Artículo 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 las siguientes propuestas de fraccionamientos de predios de las que resulten lotes o solares susceptibles de transferencia de dominio.

- a) Urbanizaciones.
- b) Subdivisión urbana.
- c) Proyectos inmobiliarios de interés social.
- d) Fraccionamiento agrícola.
- e) Proyectos urbanísticos de tratamiento especial.¹⁴

Artículo 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.

¹⁴ (Ordenanza que Aprueba la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2024-2044 del Cantón Pedro Vicente Maldonado, con la Reforma a la Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, 2025)



Artículo 121.- Subdivisión de terrenos.- Son propuestas de iniciativa pública o privada, que tiene como finalidad el fraccionamiento de un terreno, que se encuentre dentro del área urbana o rural.

Las subdivisiones en suelo rural de expansión urbana se realizarán de acuerdo con el plan parcial que se elabore para el efecto. Las subdivisiones rurales serán aprobadas a través de resolución legislativa aprobada directamente en el pleno del Concejo Municipal. No se realizarán subdivisiones en suelo que forme parte del sistema nacional de áreas protegidas, ni en territorios ancestrales.

Para la habilitación del suelo, con el fin de autorizar la subdivisión de terrenos, el administrado deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Formulación del proyecto urbanístico con su respectiva factibilidad de dotación de servicios básicos.
- b) Se someterán a las normas de zonificación emitidos por el Plan de Uso y Gestión del Suelo para el polígono de intervención respectivo.
- c) Cumplirán con los estándares urbanísticos para la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes.
- d) Deberán cumplir con las normas establecidas para la dotación de áreas verdes y equipamiento comunal.
- e) Acreditar la respectiva garantía de cumplimiento de dotación de infraestructura básica.
- f) Además, de los procedimientos y requisitos dispuestos por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo.¹⁵

Artículo 121.1.- Regularización de subdivisiones en casos especiales.- En las subdivisiones en las que no puedan aplicarse las normas reglamentarias, y lotes resultantes que no cumplan con el área mínima establecida en los polígonos de intervención territorial, cuyo origen sea; la sucesión por causa de muerte, partición judicial, donación entre familiares o para regularizar fraccionamientos de hasta 10 unidades, cuando estos cuenten con construcciones consolidadas en un 50% de las unidades resultantes a fraccionar; se procederá de la siguiente manera:

- a) En suelo urbano; podrá autorizarse el fraccionamiento con lotes mínimos de 72m² en máximo 10 unidades, siempre y cuando los lotes resultantes no tengan afectaciones, garantizando un área útil de por lo menos 72m² por unidad, el área verde podrá ser pagada en dinero siempre que se realice la correspondiente declaratoria de zona de interés social. En este tipo de fraccionamientos se podrá permitir hasta un 80% del coeficiente de ocupación de suelo por planta sin necesidad de pagar concesión onerosa de derechos, de acuerdo con lo que determine la Dirección de Planificación

¹⁵ (Ordenanza que Aprueba la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2024-2044 del Cantón Pedro Vicente Maldonado, con la Reforma a la Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, 2025)



y Ordenamiento Territorial, en el correspondiente informe referente a la imagen urbana y forma de ocupación del contexto. Los predios resultantes serán gravados con una prohibición de enajenar de 10 años.

- b) En suelo rural; podrá autorizarse el fraccionamiento con lotes mínimos de¹⁶ 500m² como Unidad de Producción Agropecuaria UPA en máximo 10 unidades, siempre y cuando los lotes resultantes no tengan afectaciones, garantizando un área útil de por lo menos 500m² por unidad, en estos casos para la construcción el coeficiente de uso de suelo no podrá ser mayor al 35% del área útil del terreno, si el coeficiente de ocupación de suelo establecido en los PITs fuera inferior, podrá ser otorgado un coeficiente de ocupación de suelo de hasta 35% en terrenos de hasta 1000m² sin necesidad de pagar concesión onerosa de derechos. Los predios resultantes serán gravados con una prohibición de enajenar de 10 años.

Para autorizar esta subdivisión en suelo urbano y rural, el área útil resultante del fraccionamiento no debe encontrarse en zonas de riesgo. No se realizarán subdivisiones en suelo que forme parte del sistema nacional de áreas protegidas, ni en territorios ancestrales.¹⁷

Artículo 121.2.- Requisitos para la regularización de subdivisiones en casos especiales.-

Será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos al GADM-PVM, para iniciar el trámite:

- a) Solicitud suscrita por todos los propietarios y el profesional responsable, de acuerdo con el formato establecido por el GADM-PVM.
- b) Presentar cédula de identidad y certificado de votación de todos los propietarios. En caso de que el trámite lo realice un tercero presentará un poder notariado.
- c) No adeudar GADM-PVM por parte de todos los propietarios del predio.
- d) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado, en el que conste la ausencia de Riesgo.
- e) Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado.
- f) Proyecto Técnico suscrito por todos los propietarios del inmueble y los profesionales competentes.
- g) Diligenciar y presentar el formulario de las Estadísticas de Edificaciones del INEC del año vigente. Este formulario está sujeto a cambios cada año.
- h) Ajuste cartográfico, regularización de excedentes o diferencias de áreas.
- i) Levantamiento topográfico debidamente georreferenciado en formato digital (shapefile), Datum WGS 84, Zona 17 Norte, Sistema de coordenadas UTM.

¹⁶ (Fe de Erratas, 2025)

¹⁷ (Ordenanza que Aprueba la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2024-2044 del Cantón Pedro Vicente Maldonado, con la Reforma a la Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, 2025)



- j) Tres (3) copias de Planos (en físico y en digital en formato AutoCAD georreferenciados) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula), de los profesionales competentes en cada especialidad (nombre, profesión, número de cédula y registro Senescyt). En los planos se incluirá un cuadro de áreas de todo el proyecto. Una vez aprobados los planos originales se entregarán dos copias con firmas originales para proceder al sellado y aprobación de los tres juegos.
- k) Certificado, registro o licencia ambiental emitido por el ente competente (de ser el caso).
- l) Certificado de aprobación de planos y factibilidad de los sistemas públicos de soporte emitidos por las dependencias competentes.
- m) Copia del comprobante de pago de la tasa respectiva.
- n) Memoria fotográfica actualizada del bien inmueble, (2 fotografías como mínimo de cada subdivisión)
- o) Si hubiera procesos previos de aprobación municipal, una copia del Informe de Aprobación, Planos Arquitectónicos, Permiso de Construcción de las edificaciones aprobadas en fechas anteriores a la emisión de la presente Ordenanza.
- p) Informe de inspección visual del estado actual emitido por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.¹⁸

Artículo 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, suelo 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, impacto ambiental y previa autorización favorable otorgada por el ente rector competente.¹⁹

Artículo 123.- Promotores de Proyectos de Urbanizaciones para Vivienda de Interés social.- Serán calificados como proyectos de urbanizaciones para vivienda de interés social,

¹⁸ (Ordenanza que Aprueba la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2024-2044 del Cantón Pedro Vicente Maldonado, con la Reforma a la Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, 2025)

¹⁹ (Ordenanza que Aprueba la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2024-2044 del Cantón Pedro Vicente Maldonado, con la Reforma a la Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, 2025)



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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 126.- (Artículo derogado mediante Ordenanza que Aprueba la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2024-2044 del Cantón Pedro Vicente Maldonado, con la Reforma a la Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo)

Artículo 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.



Artículo 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.

Artículo 128.1.- Fraccionamientos especiales para uso compartido.- Este tipo de proyectos se establecen específicamente en zonas adjuntas al límite de la zona de expansión urbana. La finalidad es de uso compartido entre vivienda, agrícola y/o artesanal. Aplica solo para el Régimen Especial de la Comuna San Vicente de Andoas, de conformidad con lo que establece la Ley de Comunas en su artículo 17 de las Atribuciones del Cabildo, literal e y f. Los requisitos que deben presentar las comunas son: a más de las establecidas en la normativa para fraccionamientos de acuerdo al **Artículo 237 Informe para fraccionamientos agrícolas.**”

Las siguientes:

- Informe de factibilidad del ente rector que regula la organización y funcionamiento de las comunas.
- Acuerdo Ministerial de creación de la comuna.
- Nombramiento del cabildo.
- Acta de la Asamblea General en la cual los Comuneros deciden realizar un fraccionamiento especial para uso compartido.
- Copia del Estatuto de la Comuna.²⁰

Artículo 129.- Cambio de zonificación en la Zona de Tratamiento Especial.- Para la asignación de una segunda zonificación en la Zona de Tratamiento Especial, se requerirá un estudio técnico que analice la viabilidad del proyecto en relación con la matriz de compatibilidad de usos del suelo. Solo se otorgará el cambio de zonificación si se demuestra

²⁰ (Reforma a la Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Pedro Vicente Maldonado. Nro. 08-2021, 2023)



la sustentabilidad del proyecto, su alineación con el PUGS y previa autorización favorable otorgada por el ente rector competente, el Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG).²¹

Sección II

Habilitación de Suelo para Proyectos Especiales

Artículo 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.

Artículo 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 Dirección Municipal de Agua Potable y Alcantarillado.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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 la Dirección Municipal de Agua Potable y Alcantarillado respecto a los sistemas de dotación o autoabastecimiento de agua potable y recolección, tratamiento y desalojo de aguas servidas;

²¹ (Ordenanza que Aprueba la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2024-2044 del Cantón Pedro Vicente Maldonado, con la Reforma a la Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, 2025)



- b) Informe de prefactibilidad emitido tanto por la Dependencia Municipal encargada de la Gestión Ambiental, como por la encargada de la gestión de riesgos.

Previo a la elaboración del informe de pre factibilidad del área de gestión de riesgos se requiere los siguientes requisitos:

- Copia del pago del impuesto predial, a fin de verificar nombres del propietario, el número de lote con clave catastral.
 - Plano de implantación del proyecto uno impreso y el archivo digital en formato (.dwg) avalado por la dirección de planificación, mismo que deberá estar geo referenciado en el sistema de coordenadas UTM WGS84 17N.
 - Plano topográfico del proyecto uno impreso y el archivo digital en formato (.dwg) avalado por la dirección de planificación, mismo que deberá estar geo referenciado en el sistema de coordenadas UTM WGS84 17N.
- 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

Artículo 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. En concordancia al Art. 8 de la Reforma a la Ordenanza Nro.05-2021|.

Artículo 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 Dirección Municipal de Agua Potable y Alcantarillado.

Sección IV

Estándares Urbanísticos para la habilitación del suelo

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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 las áreas destinadas a equipamiento comunal, deben ser áreas óptimas para la construcción de infraestructura.

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.



Artículo 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%.

Artículo 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.

Artículo 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.

Pendiente máxima del 50% o de 26,6° para áreas de construcción. Estas áreas presentan materiales muy poco o nada fracturados. El material se inestabiliza tras actuaciones naturales muy intensas y/o extensas, así como la acción de la precipitación de la zona.



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.

Artículo 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 pavimentadas o adoquinadas
- Bordillos y Aceras.
- Alcantarillas, puentes y pasos de agua, en caso de ser necesarios
- Muros de ala o de gaviones, en caso de ser necesarias
- 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.

El Urbanizador cumplirá los plazos definidos y el cronograma de trabajo, en el caso de incumplimiento del cronograma se procederá con las sanciones, con el propósito de evitar ampliaciones de plazo injustificadas las mismas que no deberían exceder el plazo inicial.

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 Dirección Municipal de Agua Potable y Alcantarillado, o comunitaria a través de una junta administradora de agua potable y alcantarillado. 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.²²

²² (Ordenanza que Aprueba la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2024-2044 del Cantón Pedro Vicente Maldonado, con la Reforma a la Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, 2025)



Artículo 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 Dirección Municipal de Agua Potable y Alcantarillado en los tiempos y la forma establecidos por el cronograma aprobado.

Artículo 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.

Artículo 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 la Dirección Municipal de Agua Potable y Alcantarillado, en caso de existir obras de infraestructura.

La Dirección Municipal de Agua Potable y Alcantarillado recibirá la infraestructura de agua potable y/o alcantarillado sanitario una vez se hayan consolidado al menos el 75% de viviendas de los lotes en los que se haya fraccionado o subdividido.

La Dirección Municipal de Agua Potable y Alcantarillado, administra tres sistemas de agua potable en Urbanizaciones privadas. Una vez entregadas las obras de agua potable y saneamiento al Gobierno Municipal local, estas pasarán a ser administradas y operadas por la Empresa Pública del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Pedro Vicente Maldonado.

CAPITULO IX

Edificaciones

Sección I

Normativa para edificaciones

Artículo 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.

Artículo 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).

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 151. Aceras.- Una vez contruidos los bordillos y definidas las directrices viales, el propietario frentista a la vía deberá construir las aceras en un plazo de 6 meses, caso contrario será sujeto de sanción. La sanción será del 10% de la RBU en primera instancia. Si en el período de 3 meses posteriores a la primera sanción se volviera a incurrir en lo antes mencionado, se aplicará una sanción del 50% de la RBU.

La comunidad puede organizarse en convenios de cogestión con el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Pedro Vicente Maldonado, para la construcción de las aceras.

Artículo 152.- 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.

Artículo 153.- 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.

Artículo 154.- Culatas.- Todas las culatas (posteriores o laterales) de las edificaciones deberán tratarse con materiales de acabados similares a las otras fachadas.

Artículo 155.- 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.
 - c) 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.
 - d) 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 26,6 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 producidas por el aterrazamiento 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.
- e) 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.
- f) 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.
- g) Los terrenos que presenten pendientes positivas o negativas menores a 26,6° 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.

Artículo 156.- Edificaciones bajo el nivel del suelo.- Se podrán 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.



Artículo 157.- 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.

Artículo 158.- 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.

Artículo 159.- 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

Artículo 160.- 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.

Artículo 161.- 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.

Artículo 162.- 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

Artículo 163.- 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 Dirección Municipal de Agua Potable y Alcantarillado.
- d) Las actividades que generen radioactividad 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

Artículo 164.- Construcciones sismo resistentes.- 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 sismo resistente 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.

Artículo 165.- 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

Artículo 166.- 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

Artículo 167.- 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.

Artículo 168. 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.

Artículo 169.- 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.

Artículo 170.- Espacios Comunes.- Las edificaciones constituidas bajo el régimen de propiedad horizontal; para la construcción de los espacios comunes 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).

Artículo 171.- 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 guardianía 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, guardianía, 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, guardianía, 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: guardianía, 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, guardianía, 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: guardianía, 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.

Artículo 172.- 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.

Artículo 173.- 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, arqueológicos elementos naturales y sitios

Artículo 174.- 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.

Artículo 175.- 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.

Artículo 176.- 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.

Artículo 177.- Taludes.- Cuando un lote límite con un talud, la franja de protección será de veinte metros, en longitud horizontal medidos desde el borde superior, ésta longitud podrá ser menor o no existir, cuando su pendiente sea menor a 26,6 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 retiros 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).

Artículo 178.- 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.

Artículo 179.- 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

Artículo 180.- 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 considerar lo establecido por la Autoridad Nacional del Agua o en su defecto, la respectiva ordenanza municipal.

Artículo 181.- 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 Dirección Municipal de Agua Potable y Alcantarillado, 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.

Artículo 182.- 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.

Artículo 183.- 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, parterres, 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

Artículo 184.- 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.

Artículo 185.- 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.

Artículo 186.- 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.

Artículo 187.- Tratamiento de Áreas Verdes.- Los cementerios deberán contemplar el 60 % del área para caminos y jardines.

Artículo 188.- 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.

Artículo 189.- 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

Artículo 190.- 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.

Artículo 191.- 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 certificado 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) Memoria Técnica actualizada
- 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)

Artículo 192.- 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).

Artículo 193.- Prohibiciones.- Se prohíbe la explotación de materiales pétreos par 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.



Artículo 194.- 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”.

Artículo 195.- 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.

Artículo 196.- 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”.

Artículo 197.- 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.

Artículo 198.- 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.

Artículo 199.- 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.

Artículo 200.- 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.

Artículo 201.- 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 Municipal.

Artículo 202.- Suspensión, sanciones y multas.

Los procedimientos administrativos para suspensiones, sanciones y multas se cumplirán con lo establecido en el Capítulo X y XI 333 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

Artículo 203.- 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.

Artículo 204.- Competencia.- La dependencia competente para otorgar permisos para habilitar el suelo es la Dirección de Planificación y Territorialidad.

Artículo 205.- 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, y debidamente registrado en el Municipio.

Para lo cual se necesita los siguientes requisitos:

- Solicitud en formulario simple a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.
- Copia de Certificado de registro académico legalizado por el SENECYT.
- Copia de cédula y certificado de votación actualizada.
- Certificado de no adeudar al Municipio.
- Pago de una tasa del 10% del salario básico unificado.

Sección II Tipos de Permisos

Artículo 206.- 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. (Eliminado) ²³
- e) Permiso de fraccionamiento agrícola.
- f) Permiso de Proyectos urbanísticos de tratamiento especial.

Artículo 207.- 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

²³ (Ordenanza que Aprueba la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2024-2044 del Cantón Pedro Vicente Maldonado, con la Reforma a la Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, 2025)



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.

Artículo 208.- 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.

Artículo 209.- 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 uso múltiple.

Artículo 210.- 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

Artículo 211.- 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.

Artículo 212.- 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.

Artículo 213.- Certificaciones.- La Dirección de Planificación y Territorialidad otorgará certificaciones de los informes, a petición del interesado.

Artículo 214.- 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.

Artículo 215.- 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



Artículo 216.- 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.

Artículo 217.- 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 1:1000 o 1:500, 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 1:1000 o 1:500, sobre el plano topográfico actualizado conteniendo:
 - Ubicación a escala. La escala máxima será 1:25000 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.
- f) Informe de prefactibilidad emitido por las Dependencias Municipales encargadas de la Gestión Ambiental y Gestión de Riesgos.



- g) Presentar cédula de identidad y certificado de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará un poder notariado. ²⁴

Previo a la elaboración del informe de pre factibilidad del área de gestión de riesgos se requiere los siguientes requisitos:

- Copia del pago del impuesto predial, a fin de verificar nombres del propietario, el número de lote con clave catastral.
- Plano de implantación del proyecto uno impreso y el archivo digital en formato (.dwg) avalado por la Dirección de Planificación, mismo que deberá estar geo referenciado en el sistema de coordenadas UTM WGS84 17N
- Plano topográfico del proyecto uno impreso y el archivo digital en formato (.dwg) avalado por la Dirección de Planificación, mismo que deberá estar geo referenciado en el sistema de coordenadas UTM WGS84 17N

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.

Artículo 218.- Aprobado el anteproyecto, la inmobiliaria, constructora o urbanizador tiene un plazo de seis meses para presentar el proyecto definitivo. En caso de incumplimiento no justificado del plazo establecido, el constructor, urbanizador o inmobiliaria deberá iniciar nuevamente el proceso de aprobación.

Artículo 219.- 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.

²⁴ (Ordenanza que Aprueba la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2024-2044 del Cantón Pedro Vicente Maldonado, con la Reforma a la Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, 2025)



- e) El estudio de la imagen urbana y del paisaje.
- f) Permiso Ambiental otorgado por el Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica.

Artículo 220.- 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) Permiso ambiental.
- l) Tres copias del proyecto de urbanización, escala 1:1000 o con escalas apropiadas que permitan la lectura clara 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.

- m) El control de calidad y fiscalización será realizado al inicio y durante el proceso de ejecución del proyecto, por parte de la municipalidad con el propósito de que las obras ejecutadas sean perdurables y no presenten problemas cuando se realice la recepción del proyecto.
- n) El urbanizador a su costo debe realizar los ensayos de materiales solicitados por parte del ente fiscalizador de la municipalidad, con el propósito de verificar la calidad de los mismos. Ing. Taco.
- ñ) El fiscalizador municipal podrá solicitar el arreglo, cambio o derrocamiento en el caso que los materiales no respondan a las especificaciones técnicas y regulaciones impuestas establecidas en el proyecto de acuerdo a la NEC.
- o) Presentar cédula de identidad y certificado de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará un poder notariado.²⁵

Sección V

Subdivisiones urbanas

Artículo 221.- 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.

²⁵ (Ordenanza que Aprueba la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2024-2044 del Cantón Pedro Vicente Maldonado, con la Reforma a la Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, 2025)



- 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 1:1000, 1:500, 1:200 o 1:100, 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 límite 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.

Artículo 222.- 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

Artículo 223.- 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.

Artículo 224.- 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.

Artículo 225.- 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.

Previo a la elaboración del informe de pre factibilidad del área de gestión de riesgos se requiere los siguientes requisitos:



- Copia del pago del impuesto predial, a fin de verificar nombres del propietario, el número de lote con clave catastral.
- Plano de implantación del proyecto uno impreso y el archivo digital en formato (.dwg) avalado por la Dirección de Planificación, mismo que deberá estar geo referenciado en el sistema de coordenadas UTM WGS84 17N.
- Plano topográfico del proyecto uno impreso y el archivo digital en formato (.dwg) avalado por la Dirección de Planificación, mismo que deberá estar geo referenciado en el sistema de coordenadas UTM WGS84 17N.

El anteproyecto aprobado tendrá validez por dos años.

Artículo 226.- 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 1:1000 o 1:500, 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

Artículo 227.- 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 uso de suelo, conforme lo dispone el Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG), considerando además lo que establece los artículos 19, 34 y 72 de la LOOTUGS y demás normativa aplicable.²⁶
- c) Informe de aprobación de anteproyecto.
- d) Informe de aprobación del proyecto definitivo.
- e) Informe legal.

Artículo 228.- 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.

²⁶ (Ordenanza que Aprueba la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2024-2044 del Cantón Pedro Vicente Maldonado, con la Reforma a la Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, 2025)



Artículo 229.- Cambio de uso de suelo.- El cambio de uso de suelo se realizará conforme lo disponga el Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG), considerando además lo establecido en los artículos 19, 34 y 72 de la LOOTUGS y demás normativa aplicable.²⁷

Artículo 230.- 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.

Previo a la elaboración del informe de pre factibilidad del área de gestión de riesgos se requiere los siguientes requisitos:

- Copia del pago del impuesto predial, a fin de verificar nombres del propietario, el número de lote con clave catastral.
 - Plano de implantación del proyecto uno impreso y el archivo digital en formato (.dwg) avalado por la Dirección de Planificación, mismo que deberá estar geo referenciado en el sistema de coordenadas UTM WGS84 17N
 - Plano topográfico del proyecto uno impreso y el archivo digital en formato (.dwg) avalado por la Dirección de Planificación, mismo que deberá estar geo referenciado en el sistema de coordenadas UTM WGS84 17N
- d) Plano topográfico del predio en escala 1:1000 o 1:500, 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 1:1000 o 1:500, sobre el plano topográfico actualizado conteniendo:
 - Ubicación a escala. La escala máxima será 1:25000 con coordenadas del Instituto Geográfico Militar;

²⁷ (Ordenanza que Aprueba la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2024-2044 del Cantón Pedro Vicente Maldonado, con la Reforma a la Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, 2025)



- 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 seis meses.

Artículo 231.- 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.

Artículo 232.- 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.



Artículo 233.- 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) Informe favorable del cambio de uso de suelo conforme lo dispone el Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG), considerando además lo que establecen los artículos 19, 34 y 72 de la LOOTUGS y demás normativa aplicable.²⁸
- 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 aprobados de las redes de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica (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;
 - 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

²⁸ (Ordenanza que Aprueba la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2024-2044 del Cantón Pedro Vicente Maldonado, con la Reforma a la Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, 2025)



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, mismo que no superará los 24 meses de ejecución y bajo criterio justificado, se otorgará una prórroga única máxima de 12 meses. Se agrega texto
- 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.
- Obras de Infraestructura.- Para la implementación de este tipo de proyectos, será de carácter obligatorio la ejecución de las siguientes obras:
 - Vía principal pavimentada, vías secundarias asfaltadas, adoquinadas o lastradas.
 - Bordillos y cunetas.
 - Alcantarillas, puentes, pasos de agua y todas las obras de arte menor necesarias para la habilitación del sistema vial.
 - Muros de ala o de gaviones y estabilización de taludes.
 - Sistema de Agua Potable.
 - Sistema de alcantarillado sanitario (redes y plantas de tratamiento).
 - Redes de energía eléctrica.

El proyecto aprobado tendrá una validez de dos años.

Sección VIII

Subdivisión rural para vivienda en asentamientos humanos ²⁹

Artículo 234.- (Artículo derogado por la Ordenanza que Aprueba la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2024-2044 del Cantón Pedro Vicente Maldonado, con la Reforma a la Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo)

Artículo 235.- (Artículo derogado por la Ordenanza que Aprueba la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2024-2044 del Cantón Pedro Vicente Maldonado, con la Reforma a la Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo)

Artículo 236.- (Artículo derogado por la Ordenanza que Aprueba la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2024-2044 del Cantón Pedro Vicente Maldonado,

²⁹ (Ordenanza que Aprueba la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2024-2044 del Cantón Pedro Vicente Maldonado, con la Reforma a la Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, 2025)



con la Reforma a la Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo)

Sección IX Fraccionamientos Agrícolas

Artículo 237.- 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:
 1. Ubicación a escala.
 2. Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes;
 3. División en lotes producto del fraccionamiento;
 4. Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
 5. 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;
 6. 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.
- e) Certificación de ambiente y riegos considerando en la Disposición General 4.
- f) Certificación de uso de suelo y la compatibilidad con el PUGS.

Los fraccionamientos dentro de esta zona deben respetar un área mínima de 10.000 m² de manera que garantice su condición productiva, por una sola vez y en un máximo de 10 lotes. Pudiendo realizarse un segundo fraccionamiento del predio después de 10 años. Los lotes fraccionados no podrán ser subdivididos a menor área y no se podrá destinar a la construcción de viviendas, excepto por motivo de herencias a muerte de su titular; para el efecto la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, a más de los requisitos que exige la normativa vigente solicitará la Posesión Efectiva, los lotes producto de este tipo de fraccionamientos no podrán ser inferiores a 1.000 metros cuadrados.³⁰

³⁰ (Ordenanza que Aprueba la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2024-2044 del Cantón Pedro Vicente Maldonado, con la Reforma a la Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, 2025)



Sección X

Procedimientos respecto a urbanizaciones

Artículo 238.- 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.

Artículo 239.- 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.

Artículo 240.- 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 1:1000 o 1:500, sobre el plano topográfico actualizado en el que se exprese los cambios propuestos y los demás datos técnicos.

Artículo 241.- 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, Gestión de Desarrollo Sustentable y la Dirección Municipal de Agua Potable y Alcantarillado, 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.

Artículo 242.- 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 Dirección Municipal de Agua Potable y Alcantarillado, 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 Dirección Municipal de Agua Potable y Alcantarillado y el restante 5%, a las arcas del GAD Municipal.

Artículo 243.- 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 la Dirección Municipal de Agua Potable y Alcantarillado, de las siguientes:

- a) Construcción de los sistemas de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, en conformidad con la norma vigente.
- 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 fueron 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 Dirección de Agua Potable y Alcantarillado 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 administradora de agua potable y alcantarillado.

La Dirección de Agua Potable y Alcantarillado, como la encargada de proveer los servicios básicos de agua potable y alcantarillado a los habitantes del cantón, emitirá un informe favorable para la implementación de las infraestructuras en todos los casos.³¹

Artículo 244.- 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

Artículo 245.- 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.

³¹ (Ordenanza que Aprueba la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2024-2044 del Cantón Pedro Vicente Maldonado, con la Reforma a la Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, 2025)



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 alícuotas, 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 alícuotas 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 alícuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino.

Artículo 246.- 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.

Artículo 247.- 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 comprobando que las construcciones se encuentren totalmente habilitadas.

Artículo 248.- 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

Artículo 249.- 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.

Artículo 250.- 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. Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación y Territorialidad, por el o los propietarios.
- ii. 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.
- iii. 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.
- iv. En proyectos hoteleros y de servicios turísticos en general, deberá presentar el certificado de calificación hotelera de la Cámara de Turismo de Pichincha.
- v. 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.
- vi. Informe favorable de la Dirección de Planificación y Territorialidad para el caso de terrenos que presenten pendientes positivas o negativas superiores a treinta grados.

Artículo 251.- 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.

Artículo 252.- 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.

Artículo 253- 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

Artículo 254.- 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.

Artículo 255.- 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



Artículo 256.- 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

Artículo 257.- 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 límite 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.

Artículo 258.- 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

Artículo 259.- Precisan de permiso:

1. Intervenciones constructivas mayores: Se entiende por intervenciones constructivas mayores para desarrollar en un predio determinado, obras de nueva construcción, reconstrucción o remodelación cuando el área de intervención supere los 40 m². Estas intervenciones se clasifican en:
 - 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.
 - d) y, demás intervenciones de obra civil que no estén contempladas en este apartado.



2. Intervenciones constructivas menores: Se entiende por intervenciones constructivas menores se para obras nuevas, ampliaciones e intervenciones hasta 40m². Estas intervenciones se clasifican en:
- a) Edificación nueva o ampliación hasta 40 m² como máximo; en este caso, se emitirá el permiso por una sola vez.
 - b) Construcción de cerramientos, muros, bordillos, aceras y/o lavanderías.
 - c) Modificación o reparación de construcciones existentes siempre que no implique un cambio de uso en la edificación.
 - d) Demoliciones.
 - e) Obras de mantenimiento, acondicionamiento o adecuación, tales como: reparación de cubiertas, calzado y enlucido de paredes y partes deterioradas, cambio de cielo raso, puertas, ventanas, instalaciones eléctricas sanitarias y de desagüe, reparación de escaleras, pisos o más elementos que requieran ser reparados.³²

Artículo 260.- 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.

Artículo 261.- 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:

³² (Ordenanza que Aprueba la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2024-2044 del Cantón Pedro Vicente Maldonado, con la Reforma a la Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, 2025)



- 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.;

Artículo 262.- 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.

Artículo 263.- Permisos de construcción y/o Autorización de intervenciones constructivas mayores del proyecto definitivo.- La autorización de intervenciones constructivas mayores a 40 m² se otorgarán en los casos determinados en el numeral 1 del artículo 259 el cual fue sustituido en la presente Reforma a la Ordenanza de Actualización de La Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pedro Vicente Maldonado Nro. 08-2021.

De los requisitos a ser presentados conforme lo dispuesto por el Concejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo. - Será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos al GADM, para iniciar el trámite:

- a) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo con el formato establecido por el GADM;



- b) Presentar cédula de identidad y certificado de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero presentará un poder notariado;
- c) No adeudar GADM por parte del propietario del predio;
- d) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado, en el que conste la ausencia de Riesgo;
- e) Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado;
- f) Certificado de aprobación del anteproyecto (de ser el caso);
- g) Proyecto Técnico suscrito por el propietario del inmueble, el promotor en caso de que corresponda y los profesionales competentes;
- h) Diligenciar y presentar el formulario de las Estadísticas de Edificaciones del INEC del año vigente. Este formulario está sujeto a cambios cada año;
- i) Planos (en físico y en digital en formato AutoCAD georreferenciados) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula), de los profesionales competentes en cada especialidad (nombre, profesión, número de cédula y registro Senescyt). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto;
- j) Estudio geotécnico y mecánica de suelos, de acuerdo con la norma ecuatoriana de la construcción;
- k) Certificado, registro o licencia ambiental emitido por el ente competente (de ser el caso).
- l) Certificado de aprobación de planos y factibilidad de los sistemas públicos de soporte emitidos por las dependencias competentes;
- m) Planos contra incendios aprobados por el Cuerpo de Bomberos local o la entidad competente;
- n) Deberá presentar una garantía a favor del GADM por el valor que este determine en función del tipo y magnitud de las obras de infraestructura, lo que constatará en el cronograma valorado respectivo;
- o) Cronograma de ejecución de obra, con base al cual se programarán las inspecciones de control de obra.” y;
- p) Formulario de permiso Construcción.

Toda edificación deberá aplicar las normas sismo resistente, para lo cual el fiscalizador de obra y/o inspector de construcciones realizará las inspecciones y/o verificaciones correspondientes, pudiendo sancionar y suspender la misma en caso de incumplimiento.³³

Artículo 264.- Plazo.- La Dirección de Planificación y Territorialidad comunicará por escrito al solicitante el resultado final del procedimiento de concesión del permiso solicitado

³³ (Ordenanza que Aprueba la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2024-2044 del Cantón Pedro Vicente Maldonado, con la Reforma a la Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, 2025)



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.

Artículo 265.- 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.

Artículo 266.- 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.

Artículo 267.- Permiso de trabajos varios y/o Autorización de intervenciones constructivas menores.- La autorización de intervenciones constructivas menores se aplicará para obras nuevas, ampliaciones e intervenciones de hasta 40m²; y se otorgarán en los casos determinados en el numeral 2 del artículo 259 el cual fue sustituido en la presente Reforma a la Ordenanza de Actualización de La Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pedro Vicente Maldonado Nro. 08-2021.

De los requisitos a ser presentados conforme lo dispuesto por el Concejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo.- Será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos al GADM, para iniciar el trámite:

- a) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo con el formato establecido por el GADM;
- b) No adeudar al GADM por parte del propietario del predio;
- c) Presentar cédula de ciudadanía y certificado de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará un poder notariado del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;
- d) Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado;
- e) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado; en el que conste la ausencia de Riesgo.
- f) Diligenciar y presentar el formulario de las Estadísticas de Edificaciones del INEC del año vigente. Este formulario está sujeto a cambios cada año;



- g) Para edificación nueva o ampliación dentro del área permitida, se presentará planos (en físico y en digital en formato AutoCAD) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y de los profesionales competentes de ser el caso (nombre, número de cédula y registro Senescyt). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto;
- h) Para las obras que incluyen una ampliación en planta baja, se deberá presentar planos arquitectónicos y estructurales;
- i) Para las obras de ampliación en pisos superiores de una edificación existente, se deberá presentar planos arquitectónicos y estructurales con su respectiva memoria de cálculo, además de un alcance del estudio de suelos original que valide el incremento de cargas proyectado o de no poseerlo se deberá entregar un estudio de suelo;
- j) Para demolición deberá presentar la metodología técnica respectiva; y,
- k) Se deberá presentar un cronograma tentativo con la fecha de inicio y finalización de obra; con base al cual se programará la inspección de control de obra respectiva.”³⁴

Artículo 267.1.- De la autorización de intervenciones constructivas menores.- Se deberá seguir el siguiente procedimiento.

- a) Previo a otorgar la autorización de intervenciones constructivas menores, el GADM-PVM deberá emitir un informe técnico favorable donde conste el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normas vigentes.
- b) El propietario deberá notificar al GADM-PVM el inicio de obra en concordancia con el cronograma planteado.
- c) La unidad administrativa encargada de GADM-PVM, realizará las inspecciones de obra acuerdo al cronograma planteado y previa coordinación con el responsable del proyecto. El GADM-PVM deberá realizar por lo menos una inspección para verificar el cumplimiento de la autorización otorgada.
- d) Una vez finalizada la intervención, el responsable de la obra emitirá al GADM-PVM el informe de finalización de obra.³⁵

Artículo 268.- 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,

³⁴ (Ordenanza que Aprueba la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2024-2044 del Cantón Pedro Vicente Maldonado, con la Reforma a la Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, 2025)

³⁵ (Ordenanza que Aprueba la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2024-2044 del Cantón Pedro Vicente Maldonado, con la Reforma a la Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, 2025)



- b) Informe sobre las características estructurales de las edificaciones, firmado por un ingeniero civil.

Artículo 269.- 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.

Artículo 270.- 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.

Artículo 271.- 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.

Artículo 272.- 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.

Artículo 273.- 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.

Artículo 274.- (Artículo derogado por la Ordenanza que Aprueba la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2024-2044 del Cantón Pedro Vicente Maldonado, con la Reforma a la Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo)

Sección IV Fondos de Garantía

Artículo 275. 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.



Artículo 276.- 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.

Artículo 277.- 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.

Artículo 278.- 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.

Artículo 279.- 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.

Artículo 280.- 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.

Artículo 281.- 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

Artículo 282.- 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 la Dirección de Gestión de Desarrollo Sustentable, en coordinación con la Dirección de Planificación.

Artículo 283.- Permiso para apertura de vías.- La apertura de nuevas vías, los desbanques, rellenos y toda modificación de taludes naturales u otras acciones que modifiquen la morfología o la estabilidad del suelo en el Cantón, deberá previamente tener autorización otorgada por la Dirección de Movilidad y Obras Públicas, 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

Artículo 284.- 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.

Artículo 285.- 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.

Artículo 286.- 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.

Artículo 287.- 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.

Artículo 288.- Circunstancias agravantes.- Son agravantes la rebeldía y la reincidencia.

Artículo 289.- 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.

Artículo 290.- 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

Artículo 291.- Procedimiento para la aplicación de las sanciones:

- Las unidades técnicas del Gobierno Municipal realizarán las inspecciones pertinentes que permitan sustentar el proceso administrativo sancionatorio correspondiente.
- El proceso administrativo sancionatorio iniciará una vez que se emita el informe de la Dirección de Planificación y sea remitido a la Dirección de Asesoría Jurídica.
- la Dirección de Asesoría Jurídica en un plazo de 15 días iniciarán el proceso sancionatorio; para el efecto elaborarán el dictamen y remitirán el proceso al Alcalde /Alcaldesa para que emita la resolución correspondiente
- Ésta resolución con sus documentos habilitantes deberán ser remitidos a la Dirección Financiera para que a través del área de rentas se emita el título de crédito correspondiente. ³⁶

CAPITULO III Sanciones

³⁶ (Reforma a la Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Pedro Vicente Maldonado. Nro. 08-2021, 2023)



Artículo 292.- 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.

Artículo 293.- 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
- 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.
- n) Edificaciones que no tengan bajantes de aguas lluvias, techos sin canalones o recolectores para ser depositados en la acera.
- o) Edificaciones que realicen el depósito directo de las aguas servidas a la vía y/o fuentes hídricas.
- p) Edificaciones o lotes que no presenten la limpieza de los predios afectando el ornato de la ciudad.
- q) Construcciones que depositen directamente escombros o materiales a la vía, afectando el espacio público.
- r) Los predios que no dispongan del servicio de alcantarillado, deben realizar algún proceso de saneamiento (pozo séptico).
- s) Las edificaciones (aceras y bordillos) deben ser construidas técnicamente, permitiendo la accesibilidad y libre movilidad de personas con discapacidad.
- t) Edificaciones que ocupan el espacio de la acera (ventas de mercadería, publicidad, verduras), presentando dificultad para la movilización de las personas.
- u) Las aguas lluvias y servidas no debe presentar afectación al lote interior.
- v) Exigir el cerramiento de lotes que se encuentren dentro del límite urbano.

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 y apertura de vías sin permisos.³⁷
- d) Demolición de edificaciones patrimoniales sin autorización municipal.
- e) Cuando se infringe el límite del área de protección hídrica.³⁸

Artículo 294.- 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.

Artículo 295.- Orden de suspender las obras.- La orden de suspender las obras por solicitud del constructor debidamente justificada no será sujeto de sanción; sin embargo si la suspensión procede por algún incumplimiento técnico será sujeto de sanción.

Artículo 296.- 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.

Artículo 297.- Cobro mediante coactiva.- Se aplicará el procedimiento establecido en la Ordenanza respectiva: Ordenanza Sustitutiva que Regula el Ejercicio de la Potestad de Ejecución Coactiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado y de la Baja de Títulos y Especies Valorables Incobrables.³⁹

Artículo 298.- 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.

³⁷ (Ordenanza que Aprueba la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2024-2044 del Cantón Pedro Vicente Maldonado, con la Reforma a la Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, 2025)

³⁸ (Ordenanza que Aprueba la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2024-2044 del Cantón Pedro Vicente Maldonado, con la Reforma a la Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, 2025)

³⁹ (Ordenanza Sustitutiva que Regula el Ejercicio de la Potestad de Ejecución Coactiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado y de la Baja de Títulos y Especies Valorables Incobrables., 2024)



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

Artículo 299. 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**.

Artículo 300.- 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.

Artículo 301.- 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/la Comisario/a ordenará la suspensión inmediata de las obras y el procedimiento para la aplicación de la sanción, previo informe de Planificación y Ordenamiento Territorial.

Artículo 302.- 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 y el procedimiento para la aplicación de la sanción, previo informe de Planificación y Ordenamiento Territorial.

Artículo 303.- 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 de las obras y el procedimiento para la aplicación de la sanción, previo informe de Planificación y Ordenamiento Territorial.

Artículo 304.- 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.

Artículo 305.- 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.

Artículo 306.- 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.

Artículo 307.- 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.

Artículo 308.- 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.

Artículo 309.- 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.

Artículo 310.- Incumplimiento del cronograma de ejecución de obras en urbanizaciones aprobadas.- Cuando el urbanizador no cumpla con el cronograma de ejecución de obras será sancionado con un equivalente del 1 por 1000 por cada día de retraso del costo total del proyecto, esta multa no deberá sobrepasar el 5% del costo total del proyecto, caso contrario acarreará la suspensión definitiva, sin perjuicio de las sanciones legales.



Artículo 311.- 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.

Artículo 312.- 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.

Artículo 313.- 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.

Artículo 314.- 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.

Artículo 315.- 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.

Artículo 316.- 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.

Artículo 317.- 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.

Artículo 318.- 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.

Artículo 319.- 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.

Artículo 320.- 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.

Artículo 321.- 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.

Artículo 322.- 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.

Artículo 323.- 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.

Artículo 324.- 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.

Artículo 325.- 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.

Artículo 326.- 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.

Artículo 327.- Remoción de tierras y apertura de vías sin permisos.- El propietario del terreno que proceda a generar remoción de tierras o de la capa vegetal, o de apertura de vía, sin el respectivo permiso municipal, será sancionado con una multa equivalente a 10 RBU. Se procederá a la suspensión de los trabajos hasta la presentación de los respectivos permisos municipales, cumpliendo con lo establecido en el PUGS.

Se denomina como apertura de vías a todas las actividades y trabajos de talado, desbroce y limpieza, necesarios para generar la plataforma o superficie que pueda ser utilizada como vía o carretera.⁴⁰

Artículo 328.- 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.

Artículo 329.- Cuando se infringe el límite del área de protección hídrica.- Toda intervención que infrinja el límite del área de protección hídrica establecida, se procederá a una sanción del 5 RBU. Se ordenará la reposición y recuperación integral del daño causado, además del cumplimiento de los límites de protección hídrica y de las normas de zonificación aprobadas.⁴¹

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

⁴⁰ (Ordenanza que Aprueba la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2024-2044 del Cantón Pedro Vicente Maldonado, con la Reforma a la Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, 2025)

⁴¹ (Ordenanza que Aprueba la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2024-2044 del Cantón Pedro Vicente Maldonado, con la Reforma a la Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, 2025)



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.





DÉCIMA: Las solicitudes de trámites referentes a zonificación, aprobación de planos, permisos de construcción, fraccionamientos, urbanizaciones, habitabilidad, propiedad horizontal o similares que fueron presentadas en el GADM-PVM hasta un día antes de la aprobación de la presente Ordenanza, o de acuerdo con su última reforma, se tramitarán conforme con las disposiciones de las normas vigentes a la fecha de ingreso de la solicitud.

DÉCIMA PRIMERA: El instrumento de planificación PUGS, con su conjunto de mapas, información alfanumérica, información geográfica, planos, normativas, especificaciones técnicas y demás anexos; que forman parte de la documentación de la presente ordenanza, constituyen los insumos técnicos que complementan su operatividad y propician la gestión territorial del GADM-PVM; motivo por el cual deberán constar obligatoriamente al momento de su publicación.

DÉCIMA SEGUNDA: Todo plan, programa o proyecto que vaya a ser financiado con recursos del GADM-PVM o convenios interinstitucionales, deben estar contemplados dentro de la planificación territorial (PDOT y PUGS). La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, emitirá un certificado que lo respalde; de conformidad a lo dispuesto en los artículos 57, 233 y 234 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; y los artículos 34, 49 y 50 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.

DÉCIMA TERCERA: Todo programa y/o proyecto público o privado, deberá contar con la evaluación de viabilidad, estudios técnicos y análisis ambiental y de gestión de riesgos, que serán elaborados por las unidades administrativas del GADM-PVM en el marco de sus competencias, que los sustenten con su respectiva cartografía, áreas de impacto y de influencia del proyecto; concordante con los artículos 56 y 57 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y los artículos 19, 160, 162 y 172 del Código Orgánico del Ambiente.

DÉCIMA CUARTA: El GADM-PVM no aprobará proyectos de construcción en terrenos que tengan una pendiente mayor al 35%, salvo que el interesado presente un estudio geotécnico validado por un profesional a fin, que justifique la estabilidad del suelo para soportar construcciones.

DÉCIMA QUINTA: En la Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Pedro Vicente Maldonado No. 08-2021, se reemplazará en todo el texto de la ordenanza, la terminología de Empresa Pública de Agua Potable y Alcantarillado, EPMAPA-PVM, por Dirección Municipal de Agua Potable y Alcantarillado.

DÉCIMA SEXTA: En la Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Pedro Vicente Maldonado No. 08-2021, se reemplazará en todo el texto de la ordenanza, las denominaciones de las direcciones y áreas que conforman el GADM-PVM, por las establecidas en el Estatuto Orgánico por Procesos Gobierno



Autónomo Descentralizado Municipal de Pedro Vicente Maldonado, aprobado en enero de 2024.⁴²

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA: (Derogada por la Ordenanza que Aprueba la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2024-2044 del Cantón Pedro Vicente Maldonado, con la Reforma a la Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo)

SEGUNDA: (Derogada por la Ordenanza que Aprueba la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2024-2044 del Cantón Pedro Vicente Maldonado, con la Reforma a la Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo)

TERCERA: (Derogada por la Ordenanza que Aprueba la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2024-2044 del Cantón Pedro Vicente Maldonado, con la Reforma a la Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo)

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: (Derogada por la Ordenanza que Aprueba la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2024-2044 del Cantón Pedro Vicente Maldonado, con la Reforma a la Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo)

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.

OCTAVA: Los lotes que no cumplan con la normativa de zonificación exigida y que están en posesión (contar con una edificación) y que fueron divididos antes de la aplicación de la presente normativa, se acogerán a un proceso de regularización dentro del plazo de 1 año

⁴² (Ordenanza que Aprueba la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2024-2044 del Cantón Pedro Vicente Maldonado, con la Reforma a la Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, 2025)



contado a partir de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, los requisitos y procedimientos lo establecerá la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.⁴³

NOVENA: 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 de uso de suelo hasta que sea habilitada la zona respectiva. El propietario deberá renovar anualmente la patente municipal y la autorización provisional de uso de suelo.

DÉCIMA: Las actividades relacionadas con la diversión de adultos hasta que se implemente la zona prevista; seguirán funcionando mediante la autorización provisional de uso de suelo 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. El propietario deberá renovar anualmente la patente municipal y la autorización provisional de uso de suelo.

DÉCIMA PRIMERA: Una vez aprobada la presente ordenanza, en el plazo de 60 días y en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 38 de la Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Pedro Vicente Maldonado No. 08-2021, la Máxima Autoridad emitirá una Resolución Administrativa mediante la cual, conformará el equipo técnico interdisciplinario.

DÉCIMA SEGUNDA: Una vez aprobada la presente ordenanza, en el plazo de 60 días, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial deberá presentar el proyecto de la Ordenanza de Reconocimiento y Regularización de las Construcciones Informales del cantón Pedro Vicente Maldonado.

DÉCIMA TERCERA: Una vez implementada la plataforma SISTEMA DE GESTIÓN MUNICIPAL INTEGRAL (GLOBAL GAD), en el plazo de 90 días, la Dirección Administrativa en coordinación con la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, deberán incorporar dentro del Sistema de Información Local, la cartografía temática generada del Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente.

DÉCIMA CUARTA: Una vez aprobada la presente ordenanza, en el plazo de 30 días, el Consejo Municipal conformará la Comisión Técnica de Inventario que estará integrada por miembros de la comisión permanente de Planificación Presupuesto y Patrimonio, Director Administrativo, Director de Planificación y Ordenamiento Territorial, Director de Obras Públicas, Comisario Municipal y un miembro del Consejo Cantonal de Planificación. Esto con el objetivo de verificar los espacios que se encuentran constituidos como bienes de dominio y uso público, pertenecientes al GADM-PVM.

DÉCIMA QUINTA: Una vez aprobada la presente ordenanza, en el plazo de 90 días, la Comisión Técnica de Inventario, deberá presentar el informe de inventario de áreas verdes

⁴³ (Reforma a la Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Pedro Vicente Maldonado. Nro. 08-2021, 2023)



y comunales, y otros bienes de dominio y uso público situados en todas las urbanizaciones que han sido aprobadas por el GADM-PVM.

DÉCIMA SEXTA: Una vez aprobada la presente ordenanza y conformado el Equipo Técnico Interdisciplinario de acuerdo con lo dispone el artículo 38 de la Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Pedro Vicente Maldonado No. 08-2021, en el plazo de 90 días realizará un levantamiento de información que determine cuáles son las zonas que podrán acogerse a la regularización de subdivisiones en casos especiales, contemplado en la presente ordenanza.

DÉCIMA SÉPTIMA: Todas las Unidades Administrativas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pedro Vicente Maldonado, en un plazo máximo de 365 días, presentarán las propuestas de actualización de la normativa vigente que se relaciona con cada uno de los componentes del PUGS.

La normativa a regularse mantendrá la vigencia de sus articulados siempre y cuando no se contrapongan con las disposiciones de la Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Pedro Vicente Maldonado No. 08-2021 y sus reformas.

DÉCIMA OCTAVA: Una vez aprobada la presente ordenanza en un plazo de 180 en cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución Nro. 006-CTUGS-2020 expedida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, los GADM tienen la exclusividad para determinar las zonas que deben ser objeto de un proceso de regularización para el levantamiento periódico de información y la regulación de todos los asentamientos humanos de hechos.

Los planes parciales para regularización de asentamientos humanos de hecho se habilitan en todo el suelo urbano y rural, siguiendo el procedimiento establecido por la resolución 006 del CTUGS y sus respectivas actualizaciones, conforme a la identificación que se realice en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y el levantamiento periódico de información.

DÉCIMA NOVENA: Todas las áreas que han tenido procesos de habilitación de suelo semejante a los procesos de urbanización deberán ser contempladas para ser incorporadas a la subclasificación de suelo rural de expansión urbana o de suelo urbano según corresponda una vez cumplida la vigencia del componente estructurante del PUGS. Y previa autorización favorable de cambio de uso de suelo otorgada por el ente rector competente.

VIGÉSIMA: Promover periódicamente la constitución de juntas de agua potable y alcantarillado en las urbanizaciones donde puedan administrar el servicio hasta su consolidación mínima del 75%.⁴⁴

⁴⁴ (Ordenanza que Aprueba la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2024-2044 del Cantón Pedro Vicente Maldonado, con la Reforma a la Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, 2025)



DISPOSICIONES REFORMATARIAS:

PRIMERA: Refórmese la “REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE TASAS POR SERVICIOS TÉCNICOS Y ADMINISTRATIVOS, QUE EL GOBIERNO MUNICIPAL DE “PEDRO VICENTE MALDONADO” PRESTARE A LOS USUARIOS DE TALES SERVICIOS, PUBLICADA EN REGISTRO OFICIAL NO. 290 DE 5 DE OCTUBRE DE 1993”

SEGUNDA: Refórmese la “ORDENANZA QUE CONTIENE EL SISTEMA DE GESTIÓN, PROTECCIÓN, CONTROL Y MANEJO DE CUENCAS Y MICRO CUENCAS HIDROGRÁFICAS No. 14-2012” y/o sus reformas.

TERCERA.- Refórmese la “ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE TITULARIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES VACANTES O MOSTRENCOS UBICADOS EN LOS ASENTAMIENTOS POBLADOS DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO QUE SE ENCUENTRAN EN POSESIÓN DE PARTICULARES NRO.25-2015” y/o sus reformas.

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.

Codificación dada en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado a los un días del mes de mayo del dos mil veinte y cinco.

Dr. Freddy Roberth Arrobo Arrobo
ALCALDE DEL GADMPVM

Ab. José Benito Castillo Rodríguez
SECRETARIO GENERAL

RAZON: Ab. José Benito Castillo Rodríguez, en mi calidad de Secretario General del Concejo Municipal del cantón Pedro Vicente Maldonado, siento como tal que el Pleno del Órgano Legislativo, conforme lo establece el artículo 79 de la Ordenanza de Organización y Funcionamiento del Concejo Municipal de Pedro Vicente Maldonado discutió y aprobó la



CODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO. NRO. 08-2021, en un solo debate de fecha 01 de mayo de 2025 misma que de conformidad a lo que establece el artículo 322, inciso final del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización es remitida al Doctor Freddy Roberth Arrobo Arrobo, Alcalde de este cantón, para la sanción u observación correspondiente.- Pedro Vicente Maldonado, 05 de mayo de 2025.- **LO CERTIFICO.**

Ab. José Benito Castillo Rodríguez
SECRETARIO GENERAL

DR. FREDDY ROBERTH ARROBO ARROBO, ALCALDE DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO.- Al tenor de lo dispuesto en los Artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose cumplido el procedimiento establecido en el artículo 79 de la Ordenanza de Organización y Funcionamiento del Concejo Municipal de Pedro Vicente Maldonado, **SANCIONO** expresamente el texto de la **CODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO. NRO. 08-2021**; y dispongo su promulgación y publicación en los medios previstos para el efecto.- Pedro Vicente Maldonado, 05 de mayo de 2025.

Dr. Freddy Roberth Arrobo Arrobo
ALCALDE DEL CANTÓN

Proveyó y firmó la ordenanza que antecede el Doctor Freddy Roberth Arrobo Arrobo, Alcalde del Cantón Pedro Vicente Maldonado; quien dispuso la ejecución, promulgación y publicación en la Gaceta Municipal y Registro Oficial.- Pedro Vicente Maldonado, 05 de mayo de 2025.- **LO CERTIFICO.**

Ab. José Benito Castillo Rodríguez
SECRETARIO GENERAL

**ANEXO N° 1.****GLOSARIO.**

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

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

ACTUACIÓN ARQUITECTÓNICA URBANA: Modo de participación general de carácter institucional o particular en función de planes, programas, proyectos y mediante intervenciones normadas por leyes, ordenanzas y convenciones.

ADOSAMIENTO: Situación de edificaciones contiguas en lotes colindantes acordes con normas establecidas.

ADOSAMIENTO DE MUTUO ACUERDO: Adosamiento mediante acuerdo protocolizado entre propietarios de lotes colindantes.

AFECTACIÓN URBANA: Acción por la cual se destina un terreno o parte de él para obras públicas o de interés social.

ALCANTARILLA: Tubo, cuneta, canal o cualquier otro elemento, de carácter público, para evacuar aguas servidas, lluvias o subterráneas.

ALERO: Parte inferior de la cubierta que sobresale en forma perpendicular a la fachada.

ALÍCUOTA: Es la fracción y/o porcentaje de participación que le corresponde al propietario de un bien exclusivo.

ALTERACIÓN DE LA TIPOLOGÍA ARQUITECTÓNICA: Pérdida de las características homogéneas por introducción de elementos impropios.

ALTURA DE LOCAL: La distancia vertical entre el nivel de piso terminado y la cara inferior de la losa, o del cielo raso terminado; en caso de tener el tumbado vigas o viguetas, la cara inferior de las mismas deberá tomarse como límite superior, medida en el interior del local.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Es la distancia máxima vertical permitida por la zonificación vigente.

ANCHO DE VÍA: Es la distancia horizontal de la zona de uso público tomada entre las líneas de fábrica. Comprende la calzada y las aceras.

ÁREA DE CIRCULACIÓN: Sirve para relacionar o comunicar horizontal y verticalmente, diferentes locales por razones de funcionalidad o comodidad, como: vestíbulos, corredores, galerías, escaleras y rampas.

ÁREA BRUTA (TOTAL) URBANIZABLE: Corresponde al área total del predio a urbanizarse.

ÁREA NETA (ÚTIL) URBANIZABLE: Es la resultante de descontar del área bruta, el área correspondiente a afectaciones de vías y derechos de vías, equipamientos y servicios públicos, las áreas de protección a: canales, quebradas, líneas de alta tensión, ferrocarriles, etc. Incluye el área de contribución comunitaria establecido en las normas.

ÁREA COMUNAL: Corresponde al área total de espacios verdes o recreativos y de equipamiento destinados para el uso de la comunidad.

ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA: Área periférica a cualquier límite urbano, que constituye una reserva de suelo para futuras viviendas mediante un proceso de urbanización de manera ordenada. Sus límites están condicionados por la factibilidad de dotación de servicios básicos, y podrán ser incorporadas al área urbana por etapas.

ÁREA HISTÓRICA: Demarcación socio-territorial que conlleva connotaciones culturales desarrolladas en el tiempo y que presenta conjuntos o unidades de bienes patrimoniales.

ÁREA HOMOGÉNEA: Unidad de planificación territorial definida mediante la identificación de características funcionales, tipológicas, ambientales y sociales similares.

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA: Es la suma de las superficies edificadas por piso, excluyendo el área de terrazas y balcones.

ÁREA URBANA: Es aquella destinada a vivienda, se permiten usos urbanos y cuentan o se hallan dentro del radio de servicio de las infraestructuras de agua, luz eléctrica, aseo de calles y otros de naturaleza semejante.

ÁREA ÚTIL DE CONSTRUCCIÓN: Es la superficie resultante de restar del área total de construcción las áreas de servicio comunal tales como: escaleras, circulaciones generales, ascensores, ductos de instalaciones y basura, cuartos de basura, pozos o patios de iluminación y ventilación, estacionamientos cubiertos o abiertos en subsuelos y planta baja, los locales no habitables en subsuelos, porches, halls (corredores-pasillos), balcones, terrazas y en general todas las áreas de equipamiento comunal de las edificaciones establecidas por las normas.



ÁREA ÚTIL DE UN LOCAL: Es el área interior efectiva de un local o ambiente proyectado o construido exenta de paredes, elementos de estructura o similares.

Asentamientos Humanos. Para el presente plan, se define como un asentamiento humano el lugar geográfico en donde se asientan de manera agrupada varias viviendas, de manera que formen un conglomerado social con ciertas afinidades.

AUDITORIA AMBIENTAL: es el proceso sistemático y documentado de obtener, verificar y evaluar objetivamente las evidencias que permitan determinar el cumplimiento por parte de una organización, de objetivos ambientales previamente establecidos.

AVENIDA: Vía urbana de doble sentido dividida por un parterre central.

BALCÓN: Elemento accesible abierto en voladizo, perpendicular a la fachada, generalmente prolongación del entrepiso.

BAJANTE: Un tubo o canal situado totalmente sobre el nivel del terreno, construido y usado para evacuar aguas lluvias o servidas de un edificio.

BAÑO PÚBLICO: Elemento de servicio e higiene permanente o transitorio en el espacio público.

BARRERA ARQUITECTÓNICA: Constituye todo elemento de una edificación o espacio urbano, de difícil uso para los discapacitados.

BASURERO PÚBLICO: Recipiente instalado en las aceras, plazas y parques, con el objeto de recoger los pequeños residuos eliminados por la población.

BIEN PATRIMONIAL: Expresión cultural-histórica-natural con alto valor, previamente inventariado, catalogado y sujeto a un grado de protección.

BOCACALLE: Espacio abierto que se conforma en el cruce de vías

BORDE SUPERIOR DE QUEBRADA: Corresponde a la línea formada por la sucesión de los puntos más altos que delimita los lados del cauce de la quebrada.

BORDILLO: Faja o cinta de piedra u hormigón que forma el borde de una acera.

BUZÓN DE CORREOS: Elemento de comunicación que forma parte del mobiliario del espacio público o privado

CABINA Y/O KIOSKO: Elementos del mobiliario urbano que guardan semejanza con la arquitectura. Su función es proporcionar protección de los fenómenos naturales y dar comodidad a las personas que realizan ventas de

artículos de uso cotidiano en los espacios públicos, constituyéndose en pequeños módulos, fácilmente identificables por su función.

CADÁVER: El cuerpo humano durante los cinco primeros años siguientes a la muerte real.

CALLE /CAMINO /SENDERO: Vía pública para el tránsito de personas y/o vehículos.

CALZADA: Área de la vía pública comprendida entre los bordes de caminos, bermas o espaldones, bordillos y/o aceras destinadas a la circulación de vehículos.

CANAL DE RIEGO: Es el cauce artificial realizado en el terreno con el fin de conducir determinado caudal de agua para efectos de riego.

CARGA PERMANENTE: Se define por el peso de todos los elementos constructivos de una edificación.

CARGA ACCIDENTAL: Toda carga que pueda imponerse a una estructura en relación a su uso.

CATALOGO: Modo de calificación, clasificación y control de bienes patrimoniales.

CEMENTERIO: Todo lugar destinado exclusivamente a la inhumación de cadáveres y restos humanos.

CIMENTACIÓN: La parte de la estructura situada bajo el nivel del suelo, que proporciona apoyo a la superestructura, y que transmite sus cargas al terreno.

CICLOVIA: Están destinadas al tránsito de bicicletas y, en casos justificados a motocicletas de hasta 50 cc. Conectan generalmente áreas residenciales con paradas o estaciones de transferencia de transporte colectivo. Además, pueden tener funciones de recreación e integración paisajística. Generalmente son exclusivas, pero pueden ser combinadas con circulación peatonal. Las ciclo vías en un sentido tendrán un ancho mínimo de 1,80 y de doble sentido 2,40 m.

COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS PLANTA BAJA): Relación entre el área del lote y el área de construcción edificable en planta baja, en el que se incluyen locales habitables y no habitables como lavanderías cubiertas, servicios higiénicos, despensas, depósitos, bodegas, ascensores o similares, cuartos de basura, estacionamientos cubiertos, porches, corredores, pasillos, escaleras y en general todas las áreas de equipamiento comunal de las edificaciones.



COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO TOTAL (CUS TOTAL):

Relación entre el área total máxima edificable a partir del nivel natural del terreno y el área del lote, área máxima edificable en que se incluyen locales habitables y no habitables como lavanderías cubiertas, servicios higiénicos, despensas, depósitos, bodegas, ascensores o similares, cuartos de basura, estacionamientos cubiertos, porches, corredores, pasillos, escaleras y en general todas las áreas de equipamiento comunal de las edificaciones establecidas.

COLUMBARIO: Nichos destinados para cofres de cenizas.

CONJUNTOS ARQUITECTÓNICOS: Agrupación de unidades edificadas que poseen características funcionales, constructivas, ambientales y formales homogéneas.

CONJUNTO EN PROPIEDAD HORIZONTAL: Agrupación de edificaciones destinados a usos residencial, comercial o de oficinas e industrial, que comparten elementos comunes de tipo funcional, espacial o constructivo y que pueden ser enajenados individualmente.

CONSERVACIÓN: Intervención que permite mantener un bien, especialmente aquel cuyos méritos de calificación lo hacen constar en inventarios y catálogos del patrimonio a proteger.

CONSERVACION TRANSITORIA: Los métodos que retrasan el proceso de putrefacción de los cadáveres.

CONSERVACIÓN URBANA: Intervención en la morfología urbana para mantener los elementos constitutivos que lo conforman.

CONSOLIDACIÓN ARQUITECTÓNICA: Afianzamiento del valor y características de la edificación en deterioro.

CORREDOR (HALL, PASILLO): Área de circulación horizontal.

COOTAD. Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y descentralización.

CHIMENEA: Conducto sobresaliente de la cubierta destinado a llevar a la atmósfera los gases de la combustión.

CREMATARIO: Edificio destinado a la incineración de cadáveres. Relativo a la cremación de cadáveres y materias deletéreas.

CRIPITAS: Agrupación de un conjunto de tumbas conformadas en nichos o fosas subterráneas, destinadas a los miembros de una misma familia o agrupación social

CRUJIA: Tramo de la edificación comprendido entre dos muros de carga o pórticos consecutivos.

CUNETA: Zanja en cada uno de los lados de un camino o carretera, para recibir las aguas llovedizas.

DEFINICION VIAL: Acción técnica para precisar la implantación de una vía.

DENSIDAD BRUTA DE POBLACION: Es la relación entre el número de habitantes y el área total urbanizable.

DENSIDAD NETA DE POBLACION: Es la relación entre el número de habitantes y el área útil urbanizable.

DERECHO DE VÍA: Es la facultad de ocupar una faja de terreno necesaria para la construcción, conservación ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de caminos. Generalmente se conoce como derecho de vía a la zona de camino afectada por este derecho, medidos desde el eje vial, faja que es independiente del retiro de construcción.

DESAGÜE: Tubería o canal destinado a recoger y evacuar aguas servidas, lluvias o subterráneas de los edificios, y que son conducidas a la alcantarilla pública.

DETERIORO ARQUITECTONICO: Estado de degradación cualitativa de la edificación.

DUCTO: Espacio cerrado en sus costados, y que describe una trayectoria continua destinado a contener en su interior tuberías de cualquier servicio, que conecta una o más aberturas en pisos sucesivos, permitiendo de esta manera su ventilación a través del mismo.

EDIFICIO: Toda construcción, sea ésta transitoria o permanente, destinada a satisfacer las necesidades de hábitat del hombre.

EDIFICIO COMERCIAL: Edificio cuya totalidad o parte principal se usa o considera para actividades comerciales.

EDIFICIO DE ALOJAMIENTO: Edificio usado como habitación temporal.

EDIFICIO INDUSTRIAL: Edificio usado para la transformación de materias primas o semielaboradas y actividades afines.

EDIFICIO RESIDENCIAL: Edificio utilizado, construido o adaptado para usarse total o parcialmente para habitación y actividades afines.

EDIFICACIÓN PROTEGIDA: Catalogada con algún grado de protección.

EMBALSAMIENTO O TANATOPRAXIS: Los métodos que impiden la aparición de los fenómenos de putrefacción.

EMPRESAS FUNERARIAS: Sociedades dedicadas a proporcionar servicios funerarios.

ENTIERRO: Proceso de depositar individuos tras su muerte real en el suelo, mediante la excavación de fosas.



EQUIPAMIENTO COMUNAL: Es el conjunto de edificaciones o predios destinados a equipamiento de servicios sociales y de servicios públicos.

EQUIPAMIENTO URBANO: Son las edificaciones y/o predios destinados para los servicios comunitarios.

ESCALINATAS: Son aquellas que permiten salvar la diferencia de nivel generalmente entre vías o como acceso interno a las parcelas, utilizando para ello sistemas de gradas o escalinatas. Obviamente la circulación es exclusivamente peatonal. El ancho mínimo de las escalinatas será de 2.40 m. y se adecuará a las características de desplazamiento de los peatones inmediatos.

ESCUSADO /INODORO/ WC: Artefacto sanitario para evacuar orina y excrementos con dispositivos para lavado con agua.

ESFUERZO LATERAL: Es el producido por vientos o movimientos sísmicos, y es siempre perpendicular al elemento que lo soporta.

ESPALDON: Faja lateral pavimentada o no adyacente a la calzada de un vía que los vehículos automotores requieren para su funcionamiento; incluye cualquier otra actividad.

ESPACIO PUBLICO: Es el conjunto de zonas públicas o privadas y los elementos arquitectónicos y naturales que lo conforman, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas, y en donde priman los intereses sociales y comunales sobre los intereses particulares.

ESTACIONAMIENTO: Lugar destinado en áreas públicas o privadas a acomodar vehículos.

ESTACIONES DE SERVICIO: Establecimientos que reúnen las condiciones necesarias para suministrar los elementos y servicios comerciales que preste servicio al usuario sin que interfiera en el normal funcionamiento del establecimiento.

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL: Estudio técnico de carácter multidisciplinario a ser desarrollado de manera previa a la ejecución de un proyecto, que tiene por objeto operativo la identificación y predicción de las características de los efectos beneficiosos y nocivos que dicha ejecución provocará sobre cada uno de los componentes socio-ambientales, en la perspectiva de definir las medidas de mitigación que deben incorporarse al diseño, construcción, operación y/o clausura del proyecto, para minimizar o eliminar los impactos negativos y potenciar los impactos positivos.

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

ETAPA DE INCORPORACIÓN: Establece las asignaciones de territorios para los períodos de ejecución de las propuestas de planificación del territorio.

EXHUMACION: Proceso de extracción ósea de los restos humanos.

FACHADA: Es el plano vertical que limita una edificación con el espacio público o con espacios abiertos interiores.

FOLLAJE: Conjunto de hojas y ramas de un árbol en su etapa de mayor desarrollo. El follaje presenta tres cualidades que deben ser tomadas en cuenta al momento de elegir una especie para ser incorporada al paisaje urbano: densidad, forma y permanencia.

FOSA COMUN: Espacio destinado a entierro masivo.

FOSA SÉPTICA: Hoyo en la tierra al cual pasan las aguas servidas y en donde se producen la fermentación y licuación de los residuos sólidos.

FRENTE DE LOTE: Es la longitud del predio adyacente a una vía, que establece el límite entre el dominio público y el dominio privado y permite el acceso directo a la edificación.

FRENTE MÍNIMO DE LOTE: Es el frente del lote establecido por la zonificación.

FUENTE DE AGUA: Elemento arquitectónico y/o escultórico de equipamiento del espacio público, el cual recibe y emana agua.

GAD. Gobierno Autónomo Descentralizado.

GALERÍA: Paso cubierto con acceso directo a una o más vías o espacios públicos o privados.

GALIBO: Distancia vertical desde el nivel de capa de rodadura hasta el nivel inferior de la estructura u obstáculo elevado.

GASOLINERA: Establecimiento para la venta de productos derivados de petróleo a través de medidores o surtidores.

HITO: Elemento de carácter arquitectónico, urbano, territorial, cultural o histórico que tiene tal significación que constituye un referente con aceptación colectiva.

INDICE DE HABITABILIDAD (VIVIENDA): Relación que expresa la cantidad de metros cuadrados de vivienda por persona.

INCINERACION O CREMACION: Reducción a cenizas del cadáver por medio del calor



INHUMACION: Disposición de los cadáveres en espacios confinados y herméticos durante un tiempo establecido, mientras dura el proceso de descomposición orgánica del cadáver.

INFORME VIAL: Certificado que contiene los datos característicos de una vía o vías y sus afectaciones.

INTEGRACIÓN: Tratamiento de unificación armónica de los componentes de un conjunto patrimonial. También se lo aplica en los casos de nuevas edificaciones que se van a incorporar a un contexto urbano existente.

INTEGRACIÓN URBANA: Dirigida a lograr la unidad y homogeneidad del tramo o sector que ha perdido las características compositivas originales.

INTERVENCIÓN: Cualquier tipo de actuación específica en un bien inmueble, simple o complejo. Constituye una actividad técnica previamente normada.

INVENTARIO: Instrumento de registro, reconocimiento y evaluación física de los bienes patrimoniales. En el constan entre otras, las características urbanas, ambientales, culturales, arquitectónicas, constructivas, de ocupación, de uso, así como su estado de conservación y lineamientos generales de intervención necesaria.

INVENTARIO CONTINUO: Registro de todos y cada uno de los bienes patrimoniales de un universo predeterminado con características homogéneas.

INVENTARIO SELECTIVO: Registro de bienes patrimoniales seleccionados previamente mediante parámetros de valoración preestablecidos.

LEGALIZACIÓN ARQUITECTÓNICA O URBANA: Procedimiento por el cual se adoptan medidas administrativas establecidas en las normas jurídicas y técnicas generales, para reconocer la existencia de un desarrollo arquitectónico o urbano particular.

LIBERACIÓN: Intervención en un bien patrimonial que permite rescatar sus características y valores originales mediante la eliminación de añadidos o aumentos e intervenciones no adecuadas que desvirtúan la características o composición original.

LIMITE DE USO: Se entiende el número máximo de personas que pueden usar sin causar deterioro o alteración al equipamiento.

LIMITE URBANO: línea imaginaria que delimita el área urbana que conforma la ciudad, diferenciándola del resto del territorio.

LÍNEA DE FABRICA: Certificado que contiene las normas de uso y ocupación de suelo de un predio.

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

LOTE /PREDIO: Terreno limitado por propiedades vecinas con acceso a una o más áreas de uso público.

LOTE MÍNIMO: Es el área mínima de terreno establecida por la zonificación para el proceso normativo de edificación o de subdivisión.

LOCAL HABITABLE: Es un espacio cubierto, destinado normalmente a ser vivienda o lugar de trabajo de larga permanencia de personas, tales como: oficinas, estudios, despachos, salas, estares, comedores, dormitorios, cocinas; se excluyen: lavaderos, servicios higiénicos, despensas, circulaciones, vestíbulos, depósitos, estacionamientos, ascensores o similares.

LOTRTA. Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

LOOTUGS. Ley de Ordenamiento territorial, Uso y Gestión del Suelo.

LUGAR DE REUNIÓN: Local, área de piso o edificio diseñado, considerado o usado para acoger a varias personas, como sitio de reuniones, entretenimientos, enseñanza, culto y otros usos.

LUMINARIA: Elemento cuya función es proporcionar al espacio público o privado la visibilidad nocturna adecuada para posibilitar el normal desarrollo de las actividades tanto vehiculares como peatonales, mejorando las condiciones de seguridad ciudadana.

MAMPOSTERÍA: Forma de construcción utilizando materiales colocados en hiladas, unidad por unidad y trabados mediante morteros; las mamposterías pueden ser de: ladrillo, piedra, elementos cerámicos, bloques de hormigón, bloques de yeso, o similares, usados individualmente o combinados.

MATERIAL INCOMBUSTIBLE: Aquel que no se quema ni emite vapores inflamables en cantidad suficiente para arder en contacto con el fuego.

MANZANA: Es el área, dentro de un trazado urbano, limitada por áreas de uso público (calles).

MARQUESINA: Estructura en voladizo, que avanza sobre una o varias entradas en planta baja, sobresaliendo de la fachada en forma perpendicular, y utilizada como protección climática.

MAUSOLEOS: Edificación destinada a la inhumación de miembros de una misma familia o agrupación social.



MEZZANINE: Piso intermedio, sobre la planta baja y conectado físicamente con ella; tiene limitada su área a dos tercios de dicha planta. Se considera como piso dentro de la altura de la edificación. En áreas históricas y dependiendo de las características de la edificación, se permitirán la incorporación de éstos y no serán considerados como pisos dentro de la altura de edificación.

MOBILIARIO URBANO: Todos los elementos físicos que prestan un servicio a la colectividad, y que son compatibles con la fluidez y continuidad espacial del espacio público y debiendo estar ubicados adecuadamente para prestar un mejor servicio a los ciudadanos en la ciudad.

El mobiliario urbano se clasifica en los siguientes elementos:

- De comunicación tales como: mapas de localización, planos de inmuebles históricos o lugares de interés, informadores de condiciones ambientales y de mensajes, teléfonos, cartelera locales o columnas de afiches y buzones.
- De organización tales como: parada de buses, tope llantas, bolardos y semáforos.
- De ambientación tales como: luminarias peatonales y vehiculares, protectores y rejillas de árboles, jardineras, bancas, relojes, pérgolas, parasoles, esculturas y murales.
- De recreación tales como: componentes para áreas de juego y recreación.
- De servicios como: parquímetros, estacionamiento para bicicletas, surtidores de agua, casetas de ventas, casetas de información para el turismo, muebles de lustrabotas.
- De salud e higiene tales como: baterías sanitarias públicas, recipientes para reciclar la basura y basureros.
- De seguridad, tales como: barandas, pasamanos, circuito cerrado de televisión para vigilancia privada, pública y tráfico vehicular, sirenas, hidrantes, equipos contra incendios.
- De señalización tales como placas de nomenclatura domiciliaria o urbana y señalización vial para prevención, reglamentación, información.

MOJON: Elemento del mobiliario urbano del espacio público que protege al peatón al definir, configurar y ordenar las áreas de circulación en la ciudad.

MONUMENTOS ARQUITECTÓNICOS: Unidades o conjuntos arquitectónicos a los cuales se los ha reconocido colectivamente, mediante estudios, inventarios y/o catálogos, son de valoración histórico-cultural de gran significación.

MONUMENTOS CONMEMORATIVOS Y ESCULTURAS: Elementos físicos que conmemoran algún personaje o hecho de significación colectiva, piezas visualmente enriquecedoras del paisaje urbano, las cuales forman parte del espacio público.

MORFOLOGÍA: Sintetiza el estudio o tratado de las formas. Se aplica también al conjunto de características formales.

MURO /PARED: Obra de albañilería formada por materiales diversos que se unen mediante mortero de cal, cemento o yeso.

MURO DE DIVISIÓN: Muro que separa dos ambientes y no soporta otra carga que su propio peso.

MURO EXTERIOR: Cerramiento vertical de cualquier edificio.

MURO MEDIANERO: Muro construido sobre terreno perteneciente a dos propietarios vecinos.

NICHO: Edificaciones superpuestas al terreno y agrupadas en varios niveles.

NIVEL DE CALLE: La línea oficialmente establecida o existente de la línea central de la calle a la cual tiene frente un lote. Rasante de la vía.

NOMENCLATURA: Sistema de ordenamiento y clasificación de los nombres de las calles y espacios públicos.

NUEVA EDIFICACIÓN: Obra nueva construida con sujeción a la presente ordenanza, ya sea en nueva planta, o edificada como complementaria a otra existente en calidad de ampliación o aumento.

OCHAVE: Recorte que se hace a un terreno o construcción esquinera.

OSARIO: Depósito de restos óseos tras el proceso de exhumación.

PARADA DE BUS: Espacio público destinado al ascenso y descenso de pasajeros.

PARTERRE: Vereda o isla de seguridad central en las vías, que dividen el sentido y/o flujo de circulación vehicular y puede servir de refugio a los peatones.

PASAJE PEATONAL: Vía destinada a uso exclusivo de peatones, con ingreso eventual de emergencia para vehículos.

PATIO: Espacio abierto limitado por paredes o galerías.

PATIO DE MANZANA: Espacio abierto público, semipúblico o privado, formado al interior de la manzana.

PERMISO DE HABITABILIDAD: Es la autorización que el Municipio concede para que una construcción entre en uso o servicio.

PERMISO DE CONSTRUCCIÓN: Documento otorgado por la autoridad municipal competente, para ejecutar una obra física conforme normas.



PISCINAS PUBLICAS: Son aquellas en las cuales se permite el acceso del público en general.

PISCINAS SEMIPUBLICAS: Son aquellas que pertenecen a hoteles, clubes, Comunidades de diversa índole, dedicadas a uso exclusivo de los socios, huéspedes o miembros.

PISCINAS PRIVADAS: Son aquellas de uso exclusivo de su propietario y relacionados.

PISCINAS INTERMITENTES O DE RENOVACIÓN PERIÓDICA: Son aquellas en las que el agua es renovada por otra limpia, mediante vaciamiento total.

PISCINAS CONTINUAS: Son aquellas en que el agua fresca entra y sale continuamente, mediante un sistema especial de drenaje.

PISCINAS DE RECIRCULACION: Son aquellas que están alimentadas por agua propia de los drenajes, la misma que es aprovechada después de un adecuado tratamiento.

PLAN DE MANEJO AMBIENTAL: Es la guía para la acción que orienta a los encargados de ejecutar un proyecto sobre la implementación de medidas de mitigación ambiental, estableciendo objetivos, estrategias, responsables, cronogramas y recursos necesarios para ello. El plan de manejo ambiental es parte integrante del estudio de impacto ambiental.

PLANO APROBADO: Plano legalizado por la autoridad municipal competente.

PORTE: Diámetro transversal de la copa del árbol en la etapa de mayor desarrollo.

PRESERVACIÓN: Conjunto de medidas de carácter preventivo y cautelatorio.

PROTECTOR DE ARBOL: Es un elemento que protege el correcto y normal crecimiento de un árbol joven, evitando su maltrato.

PUERTA: Vano en pared, cerca o verja, desde el suelo hasta la altura conveniente, para entrar y salir.

PUGS. Plan de Uso y gestión del Suelo. Documento en el que se definen los polígonos de intervención con su respectiva zonificación de uso y aprovechamiento del suelo.

Quintas Vacacionales. Puede definirse como quintas vacacionales al conjunto de viviendas edificadas en lotes cuyas áreas que oscilan entre 800 m² hasta 2.500 m² las mismas que tienen acceso por medio de vías de uso común o directamente desde una vía pública. Son utilizadas en su mayoría

por personas de otras ciudades los fines de semana, vacaciones u otros días feriados.

RECONSTRUCCIÓN: Intervención que tiene por objeto la devolución parcial o total de un bien patrimonial que debido a su estado de deterioro no es posible consolidar o restaurar, reproduciéndose sus características pero denotando su contemporaneidad. En casos de intervención parcial en un bien monumental deberá preverse su reversión sin afectar lo existente.

RECONSTRUIR: Construir parcial o totalmente un edificio con las características originales.

REESTRUCTURACIÓN: Intervención que se realiza con el fin de devolver las condiciones de resistencia y estabilidad de todas las partes afectadas de una edificación, en especial de bienes patrimoniales.

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

REGENERACIÓN URBANA: revalorizar el uso de la ciudad con una nueva apropiación pública de los espacios y recursos urbanos, con el objetivo de reactivar la economía y la calidad de vida, a través de: espacios urbanos, edificios iconos, proyectos emblemáticos, eventos importantes de ciudad, marketing urbano.

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

REINTEGRACIÓN ARQUITECTÓNICA: Restitución de elementos que fueron desplazados o destruidos por su grado de deterioro.

REMODELAR: Se considera a las modificaciones realizadas en las edificaciones existentes que incluyan los siguientes trabajos:

- Aumento en las dimensiones.
- Cambio en la cubierta.
- Modificación del conjunto de puertas y ventanas exteriores.
- Del sistema sanitario o de drenaje.
- Cambio de uso en una edificación o parte de ella.



Para la presente definición no se considera como remodelación la apertura de una ventana o puerta de comunicación interior, enlucidos, pintura, revestimientos, o reparación de cubiertas. En las áreas históricas la remodelación se limita a renovar elementos constitutivos de la edificación para mejorar las condiciones de habitabilidad, la imagen formal y la estabilidad, sin que pierda o se distorsione su tipología ni su característica morfológica esencial.

REPOSICIÓN. Acción y efecto de volver a poner una cosa o a una persona en el lugar, estado o empleo anterior.

RESGUARDO: Acción de defensa y cuidado de los bienes patrimoniales.

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

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

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

RESTITUCIÓN. Es la acción de devolver las condiciones anteriores de un bien, terreno, etc.

RESTOS CADAVERÍCOS: Lo que queda del cuerpo humano, terminados los fenómenos de destrucción de la materia orgánica, una vez transcurridos los cinco años siguientes a la muerte real.

SALAS DE VELACION: Sitios destinados a rendir homenaje póstumo a los fallecidos

SALIDA: Pasaje, corredor, túnel, pasillo, rampa o escalera, o medio de egreso de cualquier edificio; piso o área de piso a una calle, u otro espacio abierto de seguridad.

SEÑALIZACIÓN: Sistema de señales indicativas de información, prevención, restricción y servicios.

SOPORTAL: Superficie cubierta limitada por pilares de soporte o de otro modo bajo un edificio o vivienda o la prolongación de la cubierta de estos, paralela a la vereda, para la circulación peatonal.

SÓTANO: Es la parte de una edificación que está embebida en el terreno bajo su nivel natural o nivel adoptado.

SUBDIVISIÓN: Fraccionamiento de un predio de dos a diez lotes.

SUBSUELO: Es la parte de una edificación ubicada bajo el nivel natural del terreno que puede incluir locales habitables.

SUELO URBANO: Es aquel que cuenta con vías, redes de servicios e infraestructuras públicas y que tenga ordenamiento urbanístico definido y aprobado mediante ordenanza por el Concejo Cantonal y equivale al área o zona urbana.

SUELO URBANIZABLE: Son aquellas áreas destinadas a ser soporte del crecimiento urbano previsible. El suelo urbanizable debe ser considerado como equivalente a suelo en área de expansión urbana.

SUELO NO URBANIZABLE: Son aquellas áreas que por sus condiciones naturales, sus características ambientales, de paisaje, turísticas, históricas y culturales, su valor productivo, agropecuario, forestal o minero no pueden ser incorporadas como suelo urbano y urbanizable.

Suelo Urbano. Es aquel suelo que está ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural.

Suelo 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.

Suelo Rural. Es aquel suelo destinado principalmente a actividades agroproductivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos".

SUPERFICIE DE UN LOCAL: Área medida entre las caras internas de las paredes terminadas de la planta de un local.

SURTIDORES DE AGUA: Chorros que brotan del suelo, sin ser delimitados por medio de pilas, sino a través de desniveles en el piso.

TALUD: Inclinación o declive del paramento de un muro o de un terreno.

TANATOLOGOS: Médicos, enfermeros o personas que se encargan de los procesos posteriores a la muerte para la preservación del cadáver.

TANATOPRAXIA: Habilidad de conservar el cuerpo para que pueda demorar su descomposición final

TIPOLOGIA ARQUITECTÓNICA: Clasificación organizativa morfológica y constructiva de las edificaciones definida por características y elementos arquitectónicos llamados tipológicos (propios de cada tipo arquitectónico).

TELEFONOS PUBLICOS: Elemento de intercomunicación que forma parte del mobiliario público.



TERMINAL DE TRANSPORTE: Local donde se inicia y termina el recorrido de líneas

TERMINAL DE INTEGRACIÓN: Espacio físico donde los usuarios son transferidos de una a otra línea

TRABAJOS VARIOS: Obras que comprenden la conservación de una edificación, tanto por mantenimiento como por acondicionamiento o adecuación.

TRANSFORMACIÓN: Intervención que permite modificar o cambiar las características funcionales y formales.

TRAZA: Delineamiento o esquema organizativo que identifica a un sector urbano.

URBANIZACIÓN: Terreno dividido en áreas (lotes), mayores a 10 unidades, destinadas al uso privado y público, dotadas de infraestructura básica, aptas para construir de conformidad con las normas vigentes en la materia, previamente aprobada por ordenanza o resolución.

USO DEL SUELO: Tipo de uso asignado de manera total o parcial a un terreno o edificación.

USO DE SUELO COMPATIBLE: Es aquel cuya implantación puede coexistir con el uso de suelo principal sin perder éste ninguna de las características que son propias dentro del sector delimitado.

USO DE SUELO RESTRINGIDO: Es aquel cuya aprobación está supeditada al cumplimiento de los requerimientos estipulados en el Régimen del Suelo. No puede reemplazar al uso de suelo principal.

USO DE SUELO PRINCIPAL: Es aquel señalado por la zonificación como obligatorio y predominante.

USO DE SUELO PROHIBIDO: Es aquel que se contrapone al uso principal asignado en la zonificación, por lo cual se prohíbe su implantación.

USO DE SUELO PREDOMINANTE: función principal y el carácter de cada una de las actividades.

USO DE SUELO SECUNDARIO: por su afinidad con el uso predominante contribuye a reforzar la función y el carácter de la zona.

USO DE SUELO COMPLEMENTARIO: cubre una demanda de actividades urbanas en un tercer orden dentro de la zona.

USO PRIVADO: Comprende actividades desarrolladas por los particulares o el sector público en régimen de derecho privado.

USO PUBLICO: Comprende actividades desarrolladas por el sector público o privado en régimen de derecho público.

VENTANA: Vano hacia el exterior diferente de una puerta y que suministra toda o parte de la luz natural requerida y/o ventilación de un espacio interior.

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

VIVIENDA, UNIDAD DE: Local o locales diseñados o considerados para que habite una persona o familia, prevista de instalaciones de baño y cocina.

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL: Se entenderá a aquella que siendo propuesta por el sector público o privado tenga como objetivo básico la oferta de soluciones tendientes a disminuir el déficit habitacional de sectores populares.

VESTÍBULO: Espacio que está a la entrada de un edificio, que comunica o da acceso a otros espacios en una vivienda o edificio.

VOLADIZO: Es la parte de los pisos superiores de un edificio que sobresale de la línea de construcción.

Zonas Periurbanas. No existe una definición exacta del término periurbano. En países latinoamericanos las zonas periurbanas se aplican a aquellas que están en transición a convertirse en urbanas. Se caracteriza por la presencia aislada de viviendas, pero que por estar junto a la zona urbana, tiene una fuerte incidencia de incremento de construcciones domiciliarias.

ZONIFICACIÓN: División de un área territorial en subáreas o zonas caracterizadas por una función o actividad determinada, sobre la que se establece una norma urbana que determina la forma de ocupación y uso de los espacios públicos y privados.



ANEXO N° 2. LÍMITES URBANOS.

LÍMITES URBANOS.

La descripción técnica del límite urbano corresponde a los tres polígonos principales determinados en el Plan de Uso y gestión del Suelo. Los otros límites deberán exactamente coincidir con la descripción de los límites o linderos descritos en la respectiva ordenanza de creación de la urbanización.

CABECERA CANTONAL.

Descripción técnica.

ID	Coord_X	Coord_Y	DETALLE	TRAMO	DESCRIPCION
P001	717,232.01	10,011,376.06	Intersección de vía Divina Misericordia - Reyes Baux y el Pasaje B.	1-2	Inicia en el punto P001, por el límite de predios de la Urbanización Divina Misericordia hasta el punto P002 en la esquina del pasaje 7.
P002	717,220.27	10,011,115.53	Punto en la esquina del Pasaje 7.	2-3	Continúa por el límite de predios de la urbanización San Juan Evangelista Tercera Etapa hasta el punto P003.
P003	717,189.91	10,010,777.29	Punto de referencia en la Cooperativa de Vivienda Educadores del San Juan Evangelista etapa 3.	3-4	Una alineación con el punto P004.
P004	717,120.33	10,010,776.16	Punto de referencia en la Cooperativa de Vivienda Educadores del San Juan Evangelista etapa 3.	4-5	Una alineación con el punto P005.
P005	717,120.51	10,010,758.13	Punto de referencia en la Cooperativa de Vivienda Educadores del San Juan Evangelista etapa 3.	5-6	Por el límite de predios hasta el punto P006 en el afluente S/N del estero Silanche Chico.
P006	717,136.64	10,010,701.59	Desembocadura de afluente sin nombre del Estero Silanche Chico	6-7	Por el límite del Área de Protección hídrica del afluente sin nombre del estero Silanche Chico hasta el punto P007.
P007	717,173.77	10,010,597.25	Punto de Referencia.	7-8	Por el límite de predios hasta el punto P008.
P008	717,151.47	10,010,066.53	Punto de Referencia.	8-9	Por el límite del predio hasta el punto P009.
P009	717,255.27	10,010,064.33	Punto de Referencia.	9-10	Por el límite de los predios hasta el punto P010.
P010	717,291.44	10,009,841.49	Punto de Referencia. Esquina del cerramiento de la Unidad del Milenio	10-11	Una alineación hasta el punto P011.
P011	717,302.94	10,009,752.67	Punto de Referencia. Área de protección hídrica en el estero la Sucia	11-12	Continúa por el límite del Área de Protección Hídrica del estero la Sucia hasta el punto P012.
P012	717,157.87	10,009,732.59	Punto de Referencia. Área de protección hídrica en el estero la Sucia	12-13	Una alineación hasta el punto P013 en la desembocadura del afluente sin nombre del estero la Sucia.
P013	717,141.90	10,009,716.68	Desembocadura de afluente sin nombre en el Río Silache.	13-14	Desde este punto aguas arriba por el estero sin nombre hasta su nacimiento en el punto P014.
P014	717,510.93	10,009,366.66	Punto de Referencia. Naciente de Afluente sin nombre del Río Silanche.	14-15	Una alineación hasta el punto P015
P015	717,517.12	10,009,384.46	Punto de Referencia.	15-16	Por el límite de predios hasta el punto P016
P016	717,519.70	10,009,436.80	Punto de Referencia.	16-17	Por el límite del predio hasta el punto P017
P017	717,633.09	10,009,455.12	Punto de Referencia.	17-18	Por el límite del predio por hasta el punto P018
P018	717,634.46	10,009,475.22	Punto de Referencia.	18-19	Por el límite del predio hasta el punto P019
P019	717,646.96	10,009,477.19	Punto de Referencia.	19-20	Por el límite del predio hasta el punto P020
P020	717,654.49	10,009,584.31	Punto de Referencia.	20-21	Por el límite del predio hasta el punto P021
P021	717,674.40	10,009,587.63	Punto de Referencia.	21-22	Por el borde exterior de la calle hasta el punto P022
P022	717,679.72	10,009,657.33	Punto de Referencia.	22-23	Por el límite del predio hasta el punto P023
P023	717,715.78	10,009,656.24	Punto de Referencia.	23-24	Por el límite del predio hasta el punto P024
P024	717,716.15	10,009,640.93	Punto de Referencia.	24-25	Una alineación hasta el punto P025 en la vía que conduce hasta la Urb. Divina Misericordia.
P025	717,741.69	10,009,642.85	Punto de Referencia en la Vía que conduce a la Divina Misericordia	25-26	Por el eje de la vía hasta el punto P026.
P026	717,748.22	10,009,451.48	Punto de Referencia en la Vía que conduce a la Divina Misericordia	26-27	Una alineación hasta el punto P027
P027	718,180.90	10,009,377.22	Punto de Referencia.	27-28	Una alineación hasta el punto P028 en la Vía Calacalí - La Independencia.



ORDENANZA DE APLICACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO.

Página 82 de 122.



P028	718,174.41	10,009,184.18	Punto en la Vía Calacalí-La Independencia.	28-29	Por el eje de la vía hasta el punto P029.
P029	718,217.91	10,009,177.17	Punto en la Vía Calacalí-La Independencia.	29-30	Por el eje de la calle en sentido sur hasta el punto P030.
P030	718,209.06	10,009,052.18	Punto de referencia en la calle S/N.	30-31	Desde este punto en línea recta hasta el punto P031
P031	718,166.26	10,009,058.69	Punto de Referencia.	31-32	Por el límite de los predios hasta el punto P032.
P032	718,148.96	10,008,922.39	Punto de Referencia. Área de Protección Hídrica	32-33	Una alineación hasta el punto P033.
P033	718,156.99	10,008,907.37	Punto de Referencia.	33-34	Por el límite de los predios de la urbanización Puertas del Sol hasta el punto P034 en el límite del área de Protección del Estero Las Tinas.
P034	718,140.43	10,008,535.64	Punto de Referencia en el Área de Protección del estero las Tinas	34-35	Por el límite del área de protección del estero las Tinas hasta el punto P035.
P035	717,957.79	10,008,569.02	Punto de Referencia en el Área de Protección del estero las Tinas	35-36	Desde este punto una alineación hasta el punto P036.
P036	717,927.81	10,008,635.34	Punto de Referencia.	36-37	Por el límite de los predios de la urbanización Puertas del Sol hasta el punto P037.
P037	717,939.40	10,008,919.65	Punto de Referencia en el estero S/N.	37-38	Continúa por el límite de los predios de la Urb. Riveras del Caoní hasta el punto P038.
P038	717,957.41	10,009,204.09	Punto de Referencia.	38-39	Gira en semicírculo hasta el punto P039 en la vía Calacalí - La Independencia.
P039	717,954.88	10,009,217.91	Punto de Referencia en la Vía Calacalí - La Independencia.	39-40	Por el eje de la vía Calacalí - La Independencia hasta el punto P040.
P040	717,495.81	10,009,052.68	Punto de Referencia en la Vía Calacalí-La Independencia.	40-41	Desde este punto, continúa coincidiendo con el límite de los predios hasta el punto P041 en el área de Protección Hídrica del estero las Tinas.
P041	717,480.70	10,008,762.18	Punto de referencia en el Área de Protección del Estero las Tinas.	41-42	Continúa por el límite del Área de Protección del estero las Tinas hasta el punto P042 en la carretera que conduce hasta el recinto La Nueva Aurora.
P042	717,081.20	10,008,634.05	Punto de Referencia en la Vía al Progreso.	42-43	Por el eje de vía en sentido norte hasta el punto P043.
P043	717,071.49	10,009,038.60	Punto de Referencia.	43-44	En semicírculo hasta el punto P044.
P044	717,028.71	10,009,065.40	Punto de Referencia.	44-45	Por el eje de vía de la calle sin nombre hasta el punto P045.
P045	716,864.86	10,009,012.64	Punto de Referencia en la Vía S/N.	45-46	Por el límite del predio de la Feria Ganadera hasta el punto P046
P046	716,860.77	10,008,936.99	Punto de Referencia.	46-47	Por el límite del predio de la Feria Ganadera hasta el punto P047
P047	716,789.10	10,008,951.96	Punto de Referencia.	47-48	Por el límite del predio de la Feria Ganadera hasta el punto P048.
P048	716,797.33	10,009,131.79	Punto de Referencia en la Vía Calacalí - La Independencia.	48-49	Por el eje de la vía Calacalí - La Independencia hasta el punto P049
P049	716,406.67	10,009,324.82	Punto de Referencia en la vía Calacalí-La Independencia.	49-50	Un giro de 90 grados en sentido suroeste por el eje de la calle sin nombre hasta el punto P050
P050	716,363.69	10,009,236.31	Punto de Referencia en el Área de Protección Hídrica del Estero del Colegio Vicente Anda Aguirre.	50-51	Por el límite del Área de Protección Hídrica del estero las Tinas hasta el punto P051.
P051	716,128.31	10,009,192.76	Punto de Referencia en el Área de Protección Hídrica del Estero del Colegio Vicente Anda Aguirre.	51-52	Una línea recta hasta el punto P052.
P052	716,151.33	10,009,373.21	Punto de Referencia.	52-53	Una línea recta hasta el punto P053
P053	716,106.13	10,009,329.88	Punto de Referencia.	53-54	Una línea recta hasta el punto P054.
P054	715,977.41	10,009,395.09	Punto de Referencia.	54-55	Continúa en coincidencia con el límite de los predios de la urbanización Jardines del Caoní hasta el punto P055.
P055	715,934.87	10,008,635.26	Punto de Referencia. Área de Protección Quebrada S/N.	55-56	Continúa por el límite del área de Protección Hídrica del estero sin nombre hasta el punto P056.
P056	715,732.43	10,008,607.79	Punto de Referencia. Área de Protección Quebrada S/N.	56-57	Continúa en coincidencia con el límite de los predios de la urbanización Jardines del Caoní hasta el punto P057.
P057	715,770.72	10,009,738.85	Punto de Referencia.	57-58	Una línea recta hasta el punto P058
P058	715,676.02	10,009,741.15	Punto de Referencia.	58-59	Una línea recta hasta el punto P059
P059	715,678.44	10,009,820.84	Punto de Referencia.	59-60	Una línea recta hasta el punto P060 en la vía que conduce hasta el Centro Turístico el Remanso.
P060	715,498.82	10,009,890.78	Punto de Referencia en la vía al Remanso.	60-61	Por el límite de predios hasta el punto P061.
P061	715,364.54	10,009,971.10	Punto de Referencia en la Calle S/N de la Coop de Vivienda Eloy Alfaro.	61-62	Por el borde exterior de la calle sin nombre hasta el punto P062
P062	715,356.47	10,009,833.46	Punto de Referencia en la Calle S/N de la Coop de Vivienda Eloy Alfaro.	62-63	Por el límite de predios de la Lotización Eloy Alfaro hasta el punto P063.
P063	715,240.58	10,009,839.87	Punto de Referencia.	63-64	Por el límite de predios de la Lotización Eloy Alfaro hasta el punto P064.
P064	715,253.58	10,010,050.10	Punto de Referencia.	64-65	Una línea recta hasta el punto P065.
P065	715,232.67	10,010,063.44	Punto de Referencia.	65-66	Una línea recta hasta el punto P066 en la Vía Calacalí La Independencia.
P066	715,241.33	10,010,175.58	Punto de Referencia en la Vía Calacalí-La Independencia.	66-67	Continúa por el eje de vía en sentido norte de la vía Calacalí- La Independencia hasta el punto P067.
P067	715,776.88	10,009,839.45	Punto de Referencia en la Vía Calacalí-La Independencia.	67-68	Una línea recta hasta el punto P068.



ORDENANZA DE APLICACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO.

Página 83 de 122.



P068	715,784.09	10,009,861.16	Punto de Referencia.	68-69	Una línea recta hasta el punto P069.
P069	715,787.74	10,009,929.24	Punto de Referencia.	69-70	Una línea recta hasta el punto P070.
P070	716,000.95	10,009,895.18	Punto de Referencia.	70-71	Una línea recta hasta el punto P071.
P071	716,068.61	10,009,975.53	Punto de Referencia.	71-72	Una línea recta hasta el punto P072.
P072	716,140.22	10,009,973.82	Punto de Referencia.	72-73	Una línea recta hasta el punto P073.
P073	716,139.57	10,009,956.28	Punto de Referencia.	73-74	Una línea recta hasta el punto P074.
P074	716,199.54	10,009,954.93	Punto de Referencia.	74-75	Una línea recta hasta el punto P075.
P075	716,196.98	10,010,000.04	Punto de Referencia.	75-76	Una línea recta hasta el punto P076.
P076	716,168.71	10,010,042.95	Punto de Referencia.	76-77	Una línea recta hasta el punto P077.
P077	716,146.41	10,010,043.23	Punto de Referencia.	77-78	Una línea recta hasta el punto P078.
P078	716,146.41	10,010,078.23	Punto de Referencia.	78-79	Una línea recta hasta el punto P079.
P079	716,248.64	10,010,076.00	Punto de Referencia.	79-80	Una línea recta hasta el punto P080.
P080	716,248.90	10,010,095.79	Punto de Referencia en el área de Protección Hídrica del Río Silanche.	80-81	Continúa por el Limite del Área de Protección del Río Silanche Chico, pasando por los puntos P081, P082 hasta el punto P083.
P081	716,344.76	10,010,159.29	Punto de Referencia en el área de Protección Hídrica del Río Silanche.	81-82	
P082	716,447.40	10,010,250.51	Punto de Referencia en el área de Protección Hídrica del Río Silanche.	82-83	
P083	716,496.00	10,010,164.78	Punto de Referencia en el área de Protección Hídrica del Río Silanche.	83-84	Una alineación por el eje de vía de la calle sin nombre hasta el punto P084.
P084	716,509.33	10,010,405.60	Punto de Referencia en la Calle M.	84-85	Por el eje de vía de la Calle M hasta el punto P085.
P085	716,687.39	10,010,373.21	Punto de Referencia en la Calle M.	85-86	Una línea recta hasta el punto P086 en el área de protección del OCP.
P086	716,695.99	10,010,529.60	Punto de Referencia en el área de protección del OCP.	86-87	Una línea recta hasta el punto P087.
P087	716,723.43	10,010,549.42	Punto de Referencia en el área de protección del OCP.	87-88	Una línea recta hasta el punto P088.
P088	716,735.52	10,010,559.04	Punto de Referencia en el área de protección del OCP.	88-89	Por el límite de predios hasta el punto P089.
P089	716,739.62	10,010,591.71	Punto de Referencia.	89-90	Por el límite de predios hasta el punto P090.
P090	716,896.31	10,010,580.24	Punto de Referencia.	90-91	Por el límite de predios hasta el punto P091.
P091	716,892.71	10,010,547.21	Punto de Referencia.	91-92	Por el límite de predios hasta el punto P092 en la vía a la Celica.
P092	716,951.11	10,010,541.26	Punto de Referencia en la Vía a la Celica.	92-93	Continúa por el eje de la vía que conduce a la Celica hasta el punto P093.
P093	717,000.30	10,011,298.88	Punto de Referencia en la Vía a la Celica.	93-01	Continúa por el eje de vía de la calle sin nombre hasta el punto P001.

SAN VICENTE DE ANDOAS.

Descripción técnica.

ID	Coord_X	Coord_Y	DETALLE	TRAMO	DESCRIPCION
A001	722,514.99	10,008,817.42	Punto de Referencia en la Calle B.	1-2	Inicia desde el punto P001 siguiendo en sentido suroeste por el eje de la calle B pasando por el punto P002 hasta el punto A003.
A002	722,588.32	10,008,704.93	Punto de Referencia en la intersección de la Calle B con la calle 11.	2-3	Desde el punto A003 por el límite de predios hasta el punto A002.
A003	722,684.11	10,008,603.31	Punto de Referencia en la intersección de la Calle B y la Calle 10.	3-4	Desde el punto A003 en línea recta hasta el punto A004.
A004	722,755.60	10,008,605.60	Punto de Referencia en el Área de Protección Hídrica del estero S/N	4-5	Continúa desde A004 por el borde norte de la franja de protección del estero sin nombre hasta el punto A005.
A005	722,899.74	10,008,508.59	Punto de Referencia en la Vía al recinto Konrad Adenauer	5-6	Desde A005 una alineación con el punto A006.
A006	722,899.51	10,008,487.57	Punto de Referencia en la vía al recinto Konrad Adenauer.	6-7	Desde el punto A006 continua por el borde sur de la franja de protección hídrica del estero sin nombre hasta el punto A007.
A007	722,995.75	10,008,451.12	Punto de Referencia en el Área de Protección Hídrica del	7-8	Desde el punto A007 una línea recta hasta el punto A008.



			estero S/N.		
A008	723,000.27	10,008,438.94	Punto de Referencia.	8-9	Continúa desde el punto A008 por los linderos posteriores de los predios hasta el punto A009.
A009	723,363.36	10,008,339.87	Punto de Referencia en la intersección de la Calle 1.	9-10	Desde el punto A009 sigue el eje de la calle 1 hasta el punto A010 ubicado en el borde norte de la calle principal.
A010	723,335.24	10,008,242.67	Punto de Referencia en la Calle Principal.	10-11	Una alineación con el punto A011 ubicado en el borde sur de la calle principal.
A011	723,315.84	10,008,236.60	Punto de Referencia en la Calle Principal.	11-12	Desde el punto A011 continúa por el eje de la calle 1 hasta el punto A012.
A012	723,274.23	10,008,176.02	Punto de Referencia en la intersección de la Calle 1 y Calle C.	12-13	Desde el punto A012 continúa por el eje de la calle C hasta el punto A013.
A013	723,178.22	10,008,196.34	Punto de Referencia en la intersección de la Calle C y Calle 2.	13-14	Una alineación hasta el punto A014
A014	723,174.03	10,008,171.02	Punto de Referencia en la intersección de la Calle 2.	14-15	Desde el punto A014 el límite coincide con los linderos posteriores de los predios pasando por el punto A015 hasta el punto A016
A015	722,771.15	10,008,288.68	Punto de Referencia en la intersección de la Calle 6.	15-16	Idem.
A016	722,633.33	10,008,348.40	Punto de Referencia.	16-17	Desde el punto A016 una alineación en línea recta hasta el punto A017.
A017	722,641.18	10,008,368.55	Punto de Referencia.	17-18	Desde el punto A017 en línea recta hasta el punto A018.
A018	722,545.74	10,008,415.63	Punto de Referencia en la intersección de la Calle 8.	18-19	Desde el punto A018 por el eje de la calle 8 hasta el punto A019
A019	722,555.23	10,008,427.10	Punto de Referencia en la intersección de la Calle 8.	19-20	Desde el punto A019 una alineación con los linderos posteriores de los predios pasando por el punto A020 hasta el punto A021.
A020	722,425.38	10,008,524.95	Punto de Referencia en la Calle 9	20-21	
A021	722,368.47	10,008,576.49	Punto de Referencia.	21-22	Desde el punto A021 una línea recta hasta el punto A022.
A022	722,387.77	10,008,599.41	Punto de Referencia en la intersección de la Calle C.	22-23	Desde el punto A022 continúa por el eje de la calle hasta el punto A023.
A023	722,368.41	10,008,619.80	Punto de Referencia en la intersección de la Calle 10.	23-24	Continúa desde el punto A023 girando por el eje de la calle hasta el punto A024
A024	722,404.26	10,008,668.82	Punto de Referencia en la Calle Principal.	24-25	Desde el punto A024 en línea recta hasta la esquina de un cerramiento en el punto A025
A025	722,405.61	10,008,677.18	Punto de Referencia en la esquina del Cerramiento de predio.	25-26	Continúa por el cerramiento hasta el punto A001.

LA CELICA.

Descripción técnica.

ID	Coord_X	Coord_Y	DETALLE	TRAMO	DESCRIPCION
C001	714,337.72	10,018,288.12	Punto de Referencia en la intersección de la Calle A y Calle 18.	1-2	Inicia en el Punto C001 y Continúa por la calle A hasta el punto C002.
C002	714,578.21	10,017,960.02	Punto de Referencia.	2-3	Gira hasta el punto C003
C003	714,608.47	10,017,997.75	Punto de Referencia.	3-4	Continúa por el límite de los predios hasta el punto C004
C004	715,088.50	10,017,634.71	Punto de Referencia.	4-5	Gira 90 grados hasta el punto C005 en la Calle A.
C005	715,062.78	10,017,599.52	Punto de Referencia en la Calle A.	5-6	Continúa por la Calle A hasta el punto C006 en la vía al Cisne.
C006	715,295.29	10,017,373.96	Punto de Referencia en la Vía al Cisne.	6-7	Por el eje de vía que conduce hasta el Cisne en sentido contrario.
C007	715,200.76	10,017,341.89	Punto de Referencia en la vía al Cisne.	7-8	Una alineación hasta el punto C008 en la Calle A.
C008	715,262.88	10,017,240.97	Punto de Referencia en la Intersección de la Calle A y Calle 5.	8-9	Por el eje de vía hasta el punto C009 en el cruce de la calle 2.
C009	715,530.26	10,016,893.66	Punto de Referencia en la Intersección de la Calle A y Calle 2.	9-10	Por la calle 2 hasta el punto C010 en la Calle B
C010	715,605.33	10,016,951.48	Punto de Referencia en la Intersección de la Calle B y Calle 2.	10-11	Por el eje de vía hasta el punto C011.
C011	715,686.58	10,016,841.30	Punto de Referencia en la Intersección de la Calle B y Calle 1.	11-12	Por el eje de vía hasta el punto C012 en la vía la Celica - Pedro Vicente Maldonado.
C012	715,545.73	10,016,730.80	Punto de Referencia en la Calle Principal vía al Recinto 15 de Mayo.	12-13	Desde este punto continúa por el eje de la vía principal hasta el punto C013 en la misma vía



C013	715,356.27	10,016,961.68	Punto de Referencia en la Intersección de la Calle Principal y Calle 3.	13-14	Idem
C014	715,295.37	10,016,916.12	Punto de Referencia en la Intersección de la Calle C y Calle 3.	14-15	Realizando un giro de 90 grados hacia el sur oeste por el eje de vía de la calle 3 hasta el punto C015.
C015	715,086.08	10,017,156.43	Punto de Referencia en la Intersección de la Calle C y Calle 5.	15-16	Por el eje de la calle C, pasando por el punto C015, C016, C017 hasta el punto C018 en el cruce con la Calle 16.
C016	714,952.20	10,017,424.28	Punto de Referencia en la Intersección de la Calle C y Calle 8.	16-17	Idem
C017	714,323.29	10,017,905.85	Punto de Referencia en la Intersección de la Calle C y Calle 16.	17-18	Idem
C018	714,236.15	10,018,053.98	Punto de Referencia en la Intersección de la Calle C y Calle 17.	18-19	Por el eje de la calle hasta el punto C019 en la calle D
C019	714,188.40	10,018,033.19	Punto de Referencia en la Intersección de la Calle D y Calle 17.	19-20	Por el eje de la Calle D hasta el punto C020 de la misma calle.
C020	714,118.13	10,018,179.21	Punto de Referencia en la Intersección de la Calle D y Calle 18.	20-21	Idem
C021	714,251.03	10,018,245.24	Punto de Referencia en la Calle 18.	21-22	Realizando un giro de 90 grados hacia el noreste por la calle 18, hasta el punto C021
C022	714,255.83	10,018,251.11	Punto de referencia en la Vía al Recinto 15 de Mayo.	22-23	Una alineación hasta el punto C022 y finalmente, por el eje de vía hasta el punto C001.

URBANIZACIONES.

Descripción técnica.- Los límites urbanos coincidirán con aquel que está descrito en la respectiva ordenanza de creación de cada urbanización.

**ANEXO N° 3.****USOS DEL SUELO.****USO RESIDENCIAL.**

USO	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB	ACTIVIDADES/ESTABLECIMIENTOS
Residencial	R	Residencial	R1	Zonas de uso residencial unifamiliar en las que se permite la presencia limitada de comercios, servicios y equipamientos.
		Residencial	R2	Zonas de uso residencial unifamiliar en las que se permite una considerable cantidad de comercios, servicios y equipamientos.
		Residencial	R3	Zonas de uso residencial unifamiliar o multifamiliar en las que se permite un mayor número de comercios, servicios y equipamientos.
Múltiple	M	Múltiple	M1	Usos diversos de varios tipos: residencial, comercial, equipamientos.
Residencial Agrícola	RA	Quintas Vacacionales. Urbanizaciones Rurales.	R1	Vivienda compartida con usos agrícolas pecuarios, forestales o piscícolas
Residencial Rural.	RR	Recintos, comunas, zonas periurbanas.	RR	Zonas Residenciales fuera del área urbana. Permite comercio y servicios básicos así como equipamiento educativo, social y recreacional.
Residencial	RIS	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.

USO EQUIPAMIENTO.

USO	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB	ACTIVIDADES/ESTABLECIMIENTOS
Equipamiento	E	Administración Pública	EA	Edificios Administrativos. Servicios Públicos.
		Educación	EE	Preescolar, escolar, colegios secundarios, unidades educativas (niveles básicos y bachillerato), universidades
		Cultura	EC	Bibliotecas, museos de artes populares, galerías públicas, salas de exposiciones, teatros, auditorios, cines, centros culturales, sedes de asociaciones, casas culturales.
		Salud	ES	Subcentros de Salud, clínicas, hospitales, centros de rehabilitación, Cruz Roja.
		Bienestar social	EBS	Centros de Atención para Adultos. CIVBs.
		Servicio Social	ESO	Iglesias. Casas Comunales.
		Deporte y Recreación	ER	Parques infantiles, parques, plazas, canchas deportivas, estadios, gimnasios públicos, polideportivos, coliseos, centros de espectáculos, karting, piscinas, escuelas

				deportivas, centros de entrenamiento, centros de espectáculos, karting.
		Seguridad Ciudadana	ESE	Unidad de Vigilancia de policía, UPC, Unidad de control del medio ambiente, cuartel de policía, centro de detención provisional, estación de bomberos
		Servicios Funerarios	EF1	Funerarias: venta de ataúdes y salas de velaciones sin crematorio.
			EF2	Cementerios, crematorios, nichos, fosas, criptas.
		Transporte	ET	Estacionamiento de camionetas, buses urbanos, centros de revisión vehicular, terminales locales, terminales de transferencia de transporte público, terminales de buses, estacionamiento de taxis, parada de buses, estacionamiento de moto taxis, parqueaderos públicos.
		Infraestructura pública	EI1	Baterías sanitarias, lavanderías públicas.
			EI2	Antenas, centrales de transmisión y recepción de telecomunicaciones.
			EI3	Estaciones de bombeo, tanques de almacenamiento de agua, plantas potabilizadoras y plantas de tratamiento de agua.
			EI4	Estaciones de energía eléctrica y subestaciones eléctricas.
			EI5	Estaciones radioeléctricas, centrales fijas y de base de los servicios fijo y móvil terrestre de radiocomunicación
		Especial	EES1	Acueductos. Canales de agua.
			EES2	Tratamiento de desechos sólidos y líquidos (plantas procesadoras, incineración, lagunas de oxidación, rellenos sanitarios, botaderos)
			EES3	Líneas de conducción de productos derivados del petróleo. Gasoductos, oleoductos y similares.
			EES4	Depósitos de desechos industriales.
		Comercial	ECO	Mercados. Plaza Comercial. Ferias Ganaderas.

USO PROTECCIÓN.

USO	SIMB	TIPOLOGIAS	SIMB	USOS / ACTIVIDADES
PROTECCIÓN ECOLÓGICA	PE	Protección Hídrica	PE1	Áreas de Protección de Recursos Hídricos. Áreas definidas por el Ministerio de Ambiente y Agua. Reforestación con árboles nativos.
		Bosque y vegetación protectora	PE2	Conservación de bosques y vegetación arbustiva. Aprovechamiento sustentable de vegetación arbustiva.
		Áreas del PANE	PE3	Patrimonio de áreas naturales del Estado. Solo se ejecutarán las actividades y obras de infraestructura que autorice el MAE
		Áreas de recuperación	PE4	Conservación de relictos de vegetación natural, recuperación de cobertura vegetal y restauración ecológica. Se posibilita la investigación científica



				Conservación de vegetación natural, recuperación de cobertura vegetal y restauración ecológica. Reforestación. Turismo de naturaleza y cultura; actividades recreativas, sistema agroforestales, manejo plantaciones forestales.
		Santuarios de Vida Silvestre.	PE5	Uso científico, investigación, educación ambiental, vigilancia ambiental, restauración ecológica de sus ecosistemas y los estipulados en el respectivo Plan de Manejo
		Áreas de conservación y uso sustentable (ACUS)	PE6	Uso científico, investigación, educación ambiental, vigilancia ambiental, restauración ecológica de sus ecosistemas y los estipulados en el respectivo Plan de Manejo

USO RECURSOS NATURALES.

USO	TIP/SIMB	TIPOLOGIA	SIMB	ACTIVIDADES
Recursos Naturales Renovables. RNR.	Agropecuaria. RNRA	Huertos Familiares	RNRA1	Huertos familiares, frutícola a nivel familiar, jardines.
		Agrícola	RNRA2	Granjas de producción controlada, producción agrícola intensiva: cultivos agrícolas bajo invernadero, florícolas, hortícola a gran escala, frutícolas y cultivo de flores de libre exposición.
		Granjas Bovinas	RNRA3	Granjas de ganado Bovino. Almacenamiento de Abonos Orgánicos.
		Granjas Porcinas	RNRA4D	Doméstica. De 1 a 30 animales.
			RNR4C	Comercial. De 31 a 100 animales.
			RNR4G	Comercial a Gran Escala. Más de 101 animales.
		Granjas Avícolas	RNRA5A	Consumo. De 1 hasta 100 animales.
			RNRA5D	Doméstica. De 101 hasta 1.000 animales.
			RNRA5C	Comercial. De 1.001 hasta 10.000 animales.
			RNRA5G	Comercial a Gran Escala. Más de 10.001 animales.
		Otros usos pecuarios	RNRA6	Granjas de producción pecuaria de otros tipos. Almacenamiento de abonos orgánicos.
		Piscícola	RNRA7	Explotación piscícola: predios y aguas dedicadas a la pesca y demás actividades acuícolas.
		Misceláneos	RNRA8	Fincas y granjas integrales, agroecológicas y agroforestales.
Recursos Naturales no Renovables. RNNR	Forestal. RNNR	Forestal	RNNR1	Extracción de insumos para la industria de la construcción o las artesanías (canteras).
			RNNR2	Extracción de minerales metálicos y no metálicos.
	Minería			

USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS.

USO	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB	ACTIVIDADES/ESTABLECIMIENTOS
Comercial	C	Comercio Básico	C1	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. Otros similares.
		Servicios Básicos	C2	Peluquerías, salones de belleza, zapaterías, lavado de ropa, servicio de limpieza y mantenimiento, lavado de alfombras y tapices, teñido de prendas, sastrerías.
		TICs	C3	Internet, fotocopiadoras, cabinas telefónicas, cafenet y similares.
		Oficinas administrativas	C4	Oficinas privadas y públicas. Servicios Profesionales.
		Construcción	C5	Venta de muebles, venta de pinturas, vidrierías y espejos, ferreterías. Comercialización de materiales y acabados de la construcción.
		Comercio Agropecuario	C6	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.
		Repuestos	C7	Repuestos y arreglo de bicicletas, repuestos de motocicletas, repuestos y accesorios para automóviles (sin taller), venta de llantas
		Salud y Belleza	C8	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.
		Arte	C9	Artículos de decoración, artículos de cristalería, porcelana y cerámica, antigüedades y regalos, galerías de arte, casas de empeño.
		Tecnología	C10	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.
		Turismo y Alojamiento.	C11A	Hoteles, residenciales, hostales, pensiones, mesones, servicios de hotel-albergue, hosterías.
			C11B	Cabañas ecológicas, campamentos, refugios, piscinas de recreación, centros turísticos.
			C11C	Actividades Turísticas ecológicas y comunitarias.
		Centros de diversión	C12A	Bares, billares con venta de licor, cantinas, video bar, karaoke, pool-bar, discotecas, peñas, otros.



			C12B	Cafés – concierto, salones de banquetes y recepciones, casinos, juegos electrónicos y mecánicos con apuestas o premios en dinero.
		Centros de Comercio	C13	Micro mercados, delicatessen, patio de comidas, centros comerciales, comisariatos. Mercados tradicionales.
		Derivados de Petróleo.	C14A	Lubricantes. Aceites de Motor. Distribuidora de llantas y servicios, talleres mecánicos pesados.
			C14B	Estaciones de Combustible. Gasolineras.
			C14C	Depósito de distribución de gas (GLP) desde 251 hasta 1000 cilindros de 15 Kg.
		Venta vehículos y maquinaria liviana	C15	Agencias y patios de vehículos (con taller en local cerrado), venta y renta de maquinaria liviana en general.
		Almacenes y Bodegas	C16	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.
		Comercio Restringido	CR	Moteles, casas de cita, lenocinios, prostíbulos, cabarets, espectáculos en vivo para adultos (striptease).
		Comercio Materia Prima	CM	Materias Primas para la Industria.
		Comercio Temporal	CT	Ferias temporales, espectáculos teatrales, recreativos, circos ambulantes. Ferias Libres.

USO INDUSTRIAL.

USO	TIPOLOGIA	SIMB.	ACTIVIDADES / ESTABLECIMIENTOS
Industrial. I	Artesanal.	IA1	Reparación de Motocicletas, automóviles. Fabricación de bicicletas.
		IA2	Construcción de puertas metálicas, cerrajería y metalmecánica.
		IA3	Elaboración de confites, mermeladas, salsas, pasteles y similares.
		IA4	Fabricación de muebles, ebanisterías, talleres de carpintería, tapicerías, talabarterías.
	Bajo impacto.	IB1	Manufacturas, ensamblaje de productos, emparadoras.
		IB2	Fabricación y comercialización de productos para la construcción, puntales, andamios, bloqueras, tubos de cemento, ladrilleras.
		IB3	Procesamiento de Cacao, café. Fabricación y refinación de azúcar, chocolate, confites, café, etc.
		IB4	Procesadoras de alimentos cárnicos, naturales, refrigerados.
		IB5	Procesamiento de frutas y legumbres.

	Mediano impacto.	IB6	Producción y comercialización de productos lácteos.
		IB7	Molinos industriales de granos, procesamiento de cereales. Elaboración de Balanceados.
		IM1	Asfalto o productos asfálticos. Procesamiento de petróleos, hormigoneras. Fabricación de cemento.
		IM2	Destilación, mezcla, fabricación de bebidas alcohólicas y no alcohólicas.
		IM3	Fabricación de vidrio y productos de vidrio y material refractario.
		IM4	Extracción de aceite. Procesadoras de Palmito.
		IM5	Imprentas industriales. Fabricación de papel, cartón y artículos.
		IM6	Fabricación de telas y otros productos textiles sin tinturado.
		IM7	Producción de conductores eléctricos, tuberías plásticas, artefactos eléctricos, electrodomésticos.
		IM8	Producción de instrumentos y suministros de cirugía general. Laboratorios de investigación, experimentación o de pruebas.

USOS VARIOS.

USO	SIM B	TIPOLOGIAS	SIMB	USOS / ACTIVIDADES
PROTECCION ESPECIAL	PS	Áreas de carreteras, caminos y accesos a predios	PS1	Área de carreteras, caminos y accesos prediales y su respectivo retiro.
		Áreas de Protección de Poliductos	PS2	Acueductos, oleoductos, gasoductos.
		Áreas de Protección de Líneas de Transmisión Eléctrica.	PS3	Líneas de Alta tensión.
PROTECCIÓN PATRIMONIAL	PH	Áreas Históricas	PH1	Áreas Históricas, casas patrimoniales.
		Zonas Arqueológicas	PH2	Zonas de interés arqueológico.
ZONAS DE RIESGO	ZR	Zonas Urbanizables en Riesgo	ZR1	Zonas donde se debe conservar la vegetación existente o su reforestación y se prohíbe todo tipo de construcción.
		Zonas Urbanas en Riesgo	ZR2	Zonas donde se prohíben nuevas construcciones.



ANEXO N° 4.

COMPATIBILIDAD DEL USO DEL SUELO.

USO RESIDENCIAL.

USO	USO GENERAL	SIMB	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
Residencial	Residencial de baja densidad	R1	Residencial de Baja Densidad.	Servicios Básicos. C2. TICs. C3. Oficinas Administrativas. C4. Turismo y Alojamiento. C11A.	Comercio. Construcción C5. Comercio Agropecuario C6. Repuestos C7. Salud y Belleza C8. Arte C9. Tecnología C10.	Recursos Naturales Renovables. RNRA2, RNRA3, RNR4D, RNRA4C, RNRA4G, RNRA5D, RNRA5C, RNRA5G, RNRA6, RNRA7, RNRA8, RNR1, RNR2.
			Comercio Básico C1.	Equipamiento. Educación, EE. Cultura EC. Bienestar Social. EBS.	Centros de Diversión. C12A, C12B.	Recursos Naturales No Renovables. RNNR1, RNNR2
				Equipamiento. Deporte y Recreación, ER. Servicio Social, ESO.	Equipamiento. Infraestructura Pública. EI1, EI2, EI3, EI4, EI5. Equipamiento. Transporte. ET.	Comercio Restringido. CR.
				Equipamiento. Seguridad, ES. Funerarias, EF1.	Industria Artesanal. IA1, IA2, IA3, IA4.	Centros de Comercio. C13. C14. C15. C16.
				Huertos Familiares. RNR1.		Equipamiento Especial. ES2, ES3, ES4, E5.
				Áreas de Protección de Recursos Hídricos. PE1. Protección Especial. PS2. Áreas Patrimoniales, PH.		Industrial IB1, IB2, IB3, IB4, IB5, IB6, IB7. IM1, IM2, IM3, IM4, IM5, IM6, IM7, IM8
	Residencial de mediana densidad	R2	Residencial de Mediana Densidad.	Equipamiento. Educación, EE. Cultura EC. Bienestar Social. EBS.	Comercio. Construcción C5. Comercio Agropecuario C6. Repuestos C7. Salud y Belleza C8. Arte C9. Tecnología C10.	Residencial. R3
			Comercio Básico C1.	Equipamiento. Deporte y Recreación, ER. Servicio Social, ESO.	Centros de Diversión. C12A, C12B.	Centros de Comercio. C14. C15. C16. Comercio Restringido. CR.
			Servicios Básicos. C2	Equipamiento. Seguridad, ES. Funerarias, EF1.	Equipamiento. Transporte. ET.	Recursos Naturales No Renovables. RNNR1, RNNR2
			TICs. C3.	Huertos Familiares. RNR1.	Equipamiento. Infraestructura Pública. EI2, EI3, EI4, EI5.	Equipamiento Especial. ES2, ES3, ES4, E5.
				Áreas de Protección de Recursos Hídricos. PE1. Protección Especial. PS1, PS2. Áreas Patrimoniales, PH.	Industria Artesanal. IA1, IA2, IA3, IA4.	Recursos Naturales Renovables. RNRA2, RNRA3, RNR4D, RNRA4C, RNRA4G, RNRA5D, RNRA5C, RNRA5G, RNRA6, RNRA7, RNRA8, RNR1, RNR2.
				Oficinas Administrativas. C4. Turismo y Alojamiento. C11.	Centros de Comercio. C13.	Industrial IB1, IB2, IB3, IB4, IB5, IB6, IB7. IM1, IM2, IM3, IM4, IM5, IM6, IM7, IM8
	Residencial de alta densidad	R3	Residencial de Alta Densidad.	Equipamiento. Educación, EE. Cultura EC. Bienestar Social. EBS.	Comercio. Construcción C5. Comercio Agropecuario C6. Repuestos C7. Salud y Belleza C8. Arte C9. Tecnología C10.	Recursos Naturales Renovables. RNRA2, RNRA3, RNR4D, RNRA4C, RNRA4G, RNRA5D, RNRA5C, RNRA5G, RNRA6, RNRA7, RNRA8, RNR1, RNR2.
			Comercio Básico C1.	Equipamiento. Deporte y Recreación, ER. Servicio Social, ESO.	Centros de Diversión. C12A, C12B. Centros de Comercio. C13. C14.	Recursos Naturales No Renovables. RNNR1, RNNR2
			Servicios Básicos. C2	Equipamiento. Seguridad, ES. Funerarias, EF1.	Equipamiento. Transporte. ET.	Comercio Restringido. CR. Centros de Comercio. C15. C16.
			TICs. C3.	Huertos Familiares. RNR1.	Equipamiento. Infraestructura Pública. EI2, EI3, EI4, EI5.	Equipamiento Especial. ES2, ES3, ES4, E5.



			Oficinas Administrativas. C4. Turismo y Alojamiento. C11A.	Áreas de Protección de Recursos Hídricos. PE1. Protección Especial. PS1, PS2. Áreas Patrimoniales, PH.	Industria Artesanal. IA1, IA2, IA3, IA4.	Industrial IB1, IB2, IB3, IB4, IB5, IB6, IB7. IM1, IM2, IM3, IM4, IM5, IM6, IM7, IM8
--	--	--	--	--	--	--

USO	USO GENERAL	SIMB	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
Residencial Rural	Residencial en áreas rurales	RR	Residencial en áreas rurales	Comercio Básico C1.	Residencial R1.	Residencial R2. R3.
			Huertos Familiares. RNR1.	Servicios Básicos. C2. TICs. C3. Oficinas Administrativas. C4.	Comercio. Construcción C5. Comercio Agropecuario C6. Repuestos C7. Salud y Belleza C8. Arte C9. Tecnología C10.	Centros de Comercio. C13. C14. C15. C16. Comercio Restringido. CR.
				Equipamiento. Deporte y Recreación, ER. Servicio Social, ESO.	Turismo y Alojamiento. C11A. Centros de Diversión. C12A, C12B.	Recursos Naturales Renovables. RNRA2, RNRA3, RNRA6, RNRA7, RNRA8, RNR1, RNR2.
				Equipamiento. Educación, EE. Cultura EC. Bienestar Social. EBS.	Equipamiento. Infraestructura Pública. EI1, EI2, EI3, EI4, EI5.	Equipamiento Especial. ES2, ES3, ES4, ES5.
					Recursos Naturales Renovables. RNRA2, RNRA3, RNRA6, RNRA7, RNRA8, RNR1, RNR2.	Recursos Naturales No Renovables. RNNR1, RNNR2
					Industria Artesanal. IA1, IA2, IA3, IA4.	Industrial IB1, IB2, IB3, IB4, IB5, IB6, IB7. IM1, IM2, IM3, IM4, IM5, IM6, IM7, IM8

USO	USO GENERAL	SIMB	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
Residencial Agrícola	Residencial combinada con actividades agrícolas	RA	Residencial Agrícola	Comercio Básico C1. Servicios Básicos. C2.	Comercio. Construcción C5. Comercio Agropecuario C6. Repuestos C7. Salud y Belleza C8. Arte C9. Tecnología C10.	Residencial R1. R2. R3.
			Huertos Familiares. RNR1.	Equipamiento. Educación, EE. Cultura EC. Bienestar Social. EBS.	Centros de Diversión. C12A, C12B.	Centros de Comercio. C13. C14. C15. C16. Centros de Comercio. C14. C15. C16.
			Viveros. RNR5V	Equipamiento. Deporte y Recreación, ER. Servicio Social, ESO.	Equipamiento Especial. ES2, ES3, ES4, ES5.	Industrial IB1, IB2, IB3, IB4, IB5, IB6, IB7. IM1, IM2, IM3, IM4, IM5, IM6, IM7, IM8
			Bosque y Vegetación Protectora. PE2.	Recursos Naturales Renovables. RNRA2, RNRA3, RNRA6, RNRA7, RNRA8, RNR1, RNR2.	Recursos Naturales Renovables. RNRA4C, RNRA4G, RNRA5D, RNRA5C, RNRA5G.	Recursos Naturales No Renovables. RNNR1, RNNR2
			Turismo y Alojamiento. C11A. C11B.		Comercio Restringido. CR.	Equipamiento Especial. ES2, ES3, ES4, ES5.



USO	USO GENERAL	SIMB	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
Residencial de Interés Social	Vivienda de interés social.	RIS	Vivienda	Comercios básicos C1. C2. TICs. C3. Oficinas Administrativas. C4.	Comercio. Construcción C5. Comercio Agropecuario C6. Repuestos C7. Salud y Belleza C8. Arte C9. Tecnología C10.	Recursos Naturales No Renovables. RNNR1, RNNR2
				Equipamiento. Educación, EE. Cultura EC. Bienestar Social. EBS. Deporte y Recreación, ER. Servicio Social, ESO.	Equipamiento. Infraestructura Pública. EI1, EI2, EI3.	Recursos Naturales Renovables. RNRA2, RNRA3, RNR4D, RNRA4C, RNRA4G, RNRA5D, RNRA5C, RNRA5G, RNRA6, RNRA7, RNRA8, RNR1F1, RNR1F2.
				Áreas de Protección de Recursos Hídricos. PE1.	Centros de Diversión. C12A, C12B.	Industrial IB1, IB2, IB3, IB4, IB5, IB6, IB7. IM1, IM2, IM3, IM4, IM5, IM6, IM7, IM8
						Centros de Comercio. C13. C14. C15. C16. Comercio Restringido. CR. Equipamiento Especial. ES2, ES3, ES4, E5.

USO	USO GENERAL	SIMB	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO	
Industrial	Actividades industriales.	I	Industria Artesanal. Actividades industriales que generen riesgos de mediano impacto. Actividades industriales que generen riesgos de mediano impacto.	Infraestructura Pública. EI2, EI4, EI5.	Depósitos de desechos Industriales. EES4	Residencial R1, R2, R3.	
				Comercio Materia Prima. MA		Recursos Naturales Renovables. RNR2, RNR3, RNR4, RNR5, RNR6	
						Almacenes y Bodegas. C16	Recursos Naturales No Renovables. RNNR1, RNNR2
							Comercio Restringido. CR.
							Equipamiento Especial. ES2, ES3, ES4, E5.
				Todas las demás			

USO	USO GENERAL	SIMB	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
Recursos Naturales Renovables.	Uso Agropecuario	RNRA	Huertos familiares, frutícola a nivel familiar, jardines. RNR1	Vivienda Bifamiliar por predio.	Residencial Agrícola. RA.	Residencial R1, R2, R3.
			Granjas de producción controlada, producción agrícola intensiva: cultivos agrícolas bajo invernadero, florícolas, hortícola a gran escala, frutícolas y cultivo de flores de libre exposición. RNRA2.	Granjas Avícolas. Doméstica. RNR4A. Comercial RNR4B y de Gran Escala RNR4C. Según lo estipula la ordenanza respectiva	Comercio Restringido. CR.	Recursos Naturales No Renovables. RNNR1, RNNR2
			Granjas de producción ganado Bovino. Almacenamiento de abonos orgánicos. RNR3.	Granjas Porcinas. Doméstica. RNR5A. Comercial RNR5B y de Gran Escala RNR5C. Según lo estipula la Ordenanza respectiva	Servicios Básicos. C2. TICs. C3. Oficinas Administrativas. C4. Repuestos C7. Salud y Belleza C8. Arte C9. Tecnología C10.	
			Otros usos pecuarios. RNR6.	Comercio Básico. C1. Turismo y Alojamiento. C11A. C11B. C11C. Construcción C5. Comercio Agropecuario C6.	Centros de Comercio. C13. C14. C15. C16.	



			Explotación piscícola: predios y aguas dedicadas a la pesca y demás actividades acuícolas. RNRA7.	Equipamiento. Educación, EE. Cultura EC. Bienestar Social. EBS. Deporte y Recreación, ER. Servicio Social, ESO.	Infraestructura Especial. EES2, EES3, EES4, EES4.	
			Fincas y granjas integrales, agroecológicas y agroforestales. RNR8.	Protección Especial. PS1, PS2. Áreas Patrimoniales, PH. Protección Ecológica. PE1, PE2, PE3, PE4, PE5, PE6.	Industrial IB1, IB2, IB3, IB4, IB5, IB6, IB7. IM1, IM2, IM3, IM4, IM5, IM6, IM7, IM8	
				Infraestructura Pública. EI1, EI2, EI3, EI4, EI5. Infraestructura Especial. EES1. EIS2. EIS3.		
	Uso Forestal.	RNR	Viveros forestales, forestación y reforestación. RNR8V	Vivienda Bifamiliar por predio.	Residencial Agrícola. RA.	Residencial R1, R2, R3.
			Explotación forestal: terrenos y bosques dedicados a tala de árboles. RNR9.	Granjas Avícolas. Doméstica. RNR4A. Comercial RNR4B y de Gran Escala RNR4C. Según lo estipula la ordenanza respectiva.	Comercio Restringido. CR.	Recursos Naturales No Renovables. RNR1, RNR2
				Granjas Porcinas. Doméstica. RNR5A. Comercial RNR5B y de Gran Escala RNR5C. Según lo estipula la Ordenanza respectiva.	Servicios Básicos. C2. TICs. C3. Oficinas Administrativas. C4. Repuestos C7. Salud y Belleza C8. Arte C9. Tecnología C10.	
				Comercio Básico. C1. Turismo y Alojamiento. C11A. C11B. C11C. Construcción C5. Comercio Agropecuario C6.	Centros de Comercio. C13. C14. C15. C16.	
				Equipamiento. Educación, EE. Cultura EC. Bienestar Social. EBS. Deporte y Recreación, ER. Servicio Social, ESO.	Infraestructura Especial. EES2, EES3, EES4, EES4.	
				Protección Especial. PS1, PS2. Áreas Patrimoniales, PH. Protección Ecológica. PE1, PE2, PE3, PE4, PE5, PE6.	Industrial IB1, IB2, IB3, IB4, IB5, IB6, IB7. IM1, IM2, IM3, IM4, IM5, IM6, IM7, IM8	
				Infraestructura Pública. EI1, EI2, EI3, EI4, EI5. Infraestructura Especial. EES1. EIS2. EIS3.		

USO	USO GENERAL	SIMB	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
Recursos Naturales No Renovables.	Recursos Naturales No Renovables.	RNNR	Áridos para la construcción. RNNR1.	Residencial. Una vivienda por predio.	Servicios Básicos. C2. TICs. C3. Oficinas Administrativas. C4.	Residencial R1, R2, R3.
			Minería. RNNR2	Infraestructura Especial. EES1. EIS2. EIS3.	Comercio Básico. C1. Turismo y Alojamiento. C11C.	Recursos Naturales Renovables. RNR2, RNR3, RNR4, RNR5, RNR6
					Equipamiento. Deporte y Recreación, ER. Servicio Social, ESO.	Industrial IB1, IB2, IB3, IB4, IB5, IB6, IB7. IM1, IM2, IM3, IM4, IM5, IM6, IM7, IM8
					Infraestructura Pública. EI1, EI2, EI3, EI4, EI5.	
					Equipamiento. Educación, EE. Cultura EC. Bienestar Social. EBS.	



					Infraestructura Especial. EES2, EES3, EES4, EES4.	
--	--	--	--	--	---	--

USO	USO GENERAL	SIMB	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
Protección Ecológica	Áreas de Protección Hídrica	PE1	Protección de Humedad. Reforestación con árboles nativos.		Infraestructura Pública. EI1, EI2, EI3, EI4, EI5. Equipamiento Especial EES1. EES3.	TODAS LAS DEMAS.
	Bosque y vegetación protectora	PE2	Conservación de Vegetación. Protección de fauna y flora silvestre.	Una vivienda por predio. Comercio Básico C1. Turismo y Alojamiento C11-B. Infraestructura Deporte y Recreación ER. Turismo Ecológico C11C.	Transporte ET. Baterías Sanitarias EI1. Equipamiento Especial EES1. EES3. Infraestructura Pública. EI1, EI2, EI3, EI4, EI5.	
	Áreas del PANE	PE3	Protección de fauna y flora silvestre.			
	Áreas de recuperación	PE4	Recuperación de ecosistemas. Reforestación con árboles nativos.			
	Santuarios de Vida Silvestre.	PE5	Protección de fauna y flora silvestre.			
	Áreas de conservación y uso sustentable (ACUS)	PE6	Protección de fauna y flora silvestre.			
Protección Especial	Áreas de Protección de Poliductos	PS1	Protección de tubería del OCP		Pastoreo de ganado	TODAS
	Áreas de Protección de Líneas de Transmisión Eléctrica.	PS2	Protección de líneas de alta tensión			
Protección Patrimonial.	Áreas Históricas	PH1	Conservación de casas patrimoniales	Turismo y Alojamiento. Turismo Ecológico. C11C	Comercio. Arte C9	TODAS LAS DEMAS
	Zonas Arqueológicas	PH2	Protección de áreas arqueológicas.			

**ANEXO N° 5.****POLIGONOS DE INTERVENCIÓN.**

ID	COD	DESCRIPCION	TRATAMIENTO	CLASIFICACIÓN DEL SUELO
1	R-01	Área Productiva	Promoción Productiva	Suelo Rural de Producción.
2	R-01D	Área Productiva. Zona Especial	Promoción Productiva	Suelo Rural de Producción.
3	R-02	Área Forestal	Promoción Productiva	Suelo Rural de Producción.
4	R-02D	Área Forestal. Zona Especial	Promoción Productiva	Suelo Rural de Producción.
5	R-03	Área Minera	Mitigación	Suelo rural para aprovechamiento extractivo.
6	R-04	Áreas de Protección Hídrica	Conservación	Suelo rural de protección.
7	R-05	Reserva Ambiental.	Conservación	Suelo rural de protección.
8	R-05D	Reserva Ambiental. Zona Especial	Conservación	Suelo rural de protección.
9	R-06I	Zona Industrial	Promoción Productiva	Suelo Rural de Producción.
10	R-06R	Ex Zona Industrial	Promoción Productiva	Suelo Rural de Producción.
11	R-07	Vías y Carreteras	Conservación	Suelo rural de protección.
12	R-08	Área de protección del OCP.	Conservación	Suelo rural de protección.
13	R-09	Línea de Alta Tensión.	Conservación	Suelo rural de protección.
14	R-10	10 de Agosto	Desarrollo	Suelo Rural de Producción.
15	R-11	15 de Mayo	Desarrollo	Suelo Rural de Producción.
16	R-12	23 de Febrero	Desarrollo	Suelo Rural de Producción.
17	R-13	Álvaro Pérez	Desarrollo	Suelo Rural de Producción.
18	R-14	El Cisne	Desarrollo	Suelo Rural de Producción.
19	R-15	El Triunfo	Desarrollo	Suelo Rural de Producción.
20	R-16	Konrad Adenaguer	Desarrollo	Suelo Rural de Producción.
21	R-17	La Industria	Desarrollo	Suelo Rural de Producción.
22	R-18	Los Laureles	Desarrollo	Suelo Rural de Producción.
23	R-19	Monte Olivo	Desarrollo	Suelo Rural de Producción.
24	R-20	Nueva Aurora	Desarrollo	Suelo Rural de Producción.
25	R-21	Paraíso Escondido Alto	Desarrollo	Suelo Rural de Producción.

ID	COD	DESCRIPCION	TRATAMIENTO	CLASIFICACIÓN DEL SUELO
26	R-22	Paraíso Escondido Bajo	Desarrollo	Suelo Rural de Producción.
27	R-23	Salcedo Lindo	Desarrollo	Suelo Rural de Producción.
28	R-24	San Dimas	Desarrollo	Suelo Rural de Producción.
29	R-25	San Juan de Puerto Quito	Desarrollo	Suelo Rural de Producción.
30	R-26	San Miguel	Desarrollo	Suelo Rural de Producción.
31	R-27	Simón Bolívar	Desarrollo	Suelo Rural de Producción.
32	EU-01	Prop. Gonzalo Quezada	Desarrollo	Suelo Rural de Expansión Urbana.
33	EU-02	Exp. Urbana. Kennedy.	Desarrollo	Suelo Rural de Expansión Urbana.
34	EU-03	Predio Sr. Albino Coronel	Desarrollo	Suelo Rural de Expansión Urbana.
35	EU-04	Paraíso del Noroccidente.	Desarrollo	Suelo Rural de Expansión Urbana.
36	EU-05	Área Frente al Remanso.	Desarrollo	Suelo Rural de Expansión Urbana.
37	UA-07	Exp. Urbana. Andoas	Desarrollo	Suelo Rural de Expansión Urbana.
38	UA-08	Exp. Urbana. Andoas	Desarrollo	Suelo Rural de Expansión Urbana.
39	UA-09	Exp. Urbana. Andoas	Desarrollo	Suelo Rural de Expansión Urbana.
40	UA-10	Exp. Urbana. Andoas	Desarrollo	Suelo Rural de Expansión Urbana.
41	UA-11	Exp. Urbana. Andoas	Desarrollo	Suelo Rural de Expansión Urbana.
42	UC-07	Exp. Urbana. Celica	Desarrollo	Suelo Rural de Expansión Urbana.
43	UC-08	Exp. Urbana. Celica	Desarrollo	Suelo Rural de Expansión Urbana.
44	UC-09	Exp. Urbana. Celica	Desarrollo	Suelo Rural de Expansión Urbana.
45	UC-10	Exp. Urbana. Celica	Desarrollo	Suelo Rural de Expansión Urbana.
46	UC-11	Exp. Urbana. Celica	Desarrollo	Suelo Rural de Expansión Urbana.
47	UC-12	Exp. Urbana. GUAYACANES	Desarrollo	Suelo Rural de Expansión Urbana.
48	UC-13	Exp. Urbana. Celica	Desarrollo	Suelo Rural de Expansión Urbana.
49	UC-14	Exp. Urbana. Celica	Desarrollo	Suelo Rural de Expansión Urbana.
50	UP-01	Zona Comercial	Sostenimiento	Suelo Urbano Consolidado.
51	UP-02	BARRIO LAS PALMAS JOSUE IZAGUIRRE	Consolidación	Suelo Urbano Consolidado.



ID	COD	DESCRIPCION	TRATAMIENTO	CLASIFICACIÓN DEL SUELO
52	UP-03	BARRIO SAN JOSE	Consolidación	Suelo Urbano Consolidado.
53	UP-04	BARRIO SAN CARLOS	Consolidación	Suelo Urbano no Consolidado.
54	UP-05	SANTA ISABEL Y SAN LUCAS	Consolidación	Suelo Urbano no Consolidado.
55	UP-06	BARRIO LOS PINOS	Consolidación	Suelo Urbano Consolidado.
56	UP-07	LA ISLA	Consolidación	Suelo Urbano no Consolidado.
57	UP-08	OÑATE RAMOS	Consolidación	Suelo Urbano no Consolidado.
58	UP-09	MALDONADO ALTO	Consolidación	Suelo Urbano Consolidado.
59	UP-10	Río Reinoso	Consolidación	Suelo Urbano no Consolidado.
60	UP-11	MALDONADO BAJO	Consolidación	Suelo Urbano no Consolidado.
61	UP-12	NUEVO AMANECER	Consolidación	Suelo Urbano no Consolidado.
62	UP-13	URBANIZACION RIVERAS DEL CAONI	Consolidación	Suelo Urbano no Consolidado.
63	UP-14	URBANIZACION PUERTAS DEL SOL	Consolidación	Suelo Urbano no Consolidado.
64	UP-15	URBANIZACION REYES BAU	Desarrollo	Suelo Urbano no Consolidado.
65	UP-16	SAN BENJAMIN PALADINES JUMBO	Mejoramiento Integral	Suelo Urbano no Consolidado.
66	UP-17	BARRIO ANDRADE	Consolidación	Suelo Urbano no Consolidado.
67	UP-18	NUEVO PORVENIR	Consolidación	Suelo Urbano no Consolidado.
68	UP-19	Urbanización Jardines del Caoní	Consolidación	Suelo Urbano no Consolidado.
69	UP-20	URBANIZACION INDIRA GANDI	Desarrollo	Suelo Urbano no Consolidado.
70	UP-21	LUCHA DE LOS POBRES Y SAN CARLOS	Mejoramiento Integral	Suelo Urbano no Consolidado.
71	UP-22	KENNEDY BAJA	Consolidación	Suelo Urbano no Consolidado.
72	UP-23	VIA LA CELICA	Consolidación	Suelo Urbano no Consolidado.
73	UP-24	URBANIZACION MANABITA Y MILENIUM	Consolidación	Suelo Urbano no Consolidado.
74	UP-25	Milenio	Desarrollo	Suelo Urbano no Consolidado.
75	UP-26	KENNEDY ALTA	Consolidación	Suelo Urbano no Consolidado.
76	UP-27	URBANIZACION TAMAYO	Desarrollo	Suelo Urbano no Consolidado.
77	UP-28	KENNEDY BAJA	Consolidación	Suelo Urbano no Consolidado.
78	UP-29	EL MIRADOR	Desarrollo	Suelo Urbano no Consolidado.
79	UP-30	SAN JUAN EVANGELISTA II	Consolidación	Suelo Urbano no Consolidado.

ID	COD	DESCRIPCION	TRATAMIENTO	CLASIFICACIÓN DEL SUELO
80	UP-31	LOTIZACION ZABALA	Desarrollo	Suelo Urbano no Consolidado.
81	UP-32	SAN JUAN EVANGELISTA III	Consolidación	Suelo Urbano no Consolidado.
82	UP-33	DIVINA MISERICORDIA	Consolidación	Suelo Urbano no Consolidado.
83	UP-34	EDUCADORES SAN JUAN EVANGELISTA	Consolidación	Suelo Urbano no Consolidado.
84	UP-35	MIRAFLORES	Consolidación	Suelo Urbano no Consolidado.
85	UP-36	Estero	Conservación	Suelo Urbano de Protección.
86	UP-37	Línea del OCP	Conservación	Suelo Urbano de Protección.
87	UP-38	Estero la Sucia	Conservación	Suelo Urbano de Protección.
88	UP-39	Estero	Conservación	Suelo Urbano de Protección.
89	UP-40	Estero del C. Anda Aguirre	Conservación	Suelo Urbano de Protección.
90	UP-41	Quebrada	Conservación	Suelo Urbano de Protección.
91	UP-42	Quebrada	Conservación	Suelo Urbano de Protección.
92	UP-43	Zona en Riesgo	Conservación	Suelo Urbano de Protección.
93	UP-44	Zona en Riesgo	Conservación	Suelo Urbano de Protección.
94	UP-45	Eloy Alfaro	Desarrollo	Suelo Urbano no Consolidado.
95	UP-46	Sector del Chiram	Desarrollo	Suelo Urbano no Consolidado.
96	UP-47	Lotización Rojas	Desarrollo	Suelo Urbano no Consolidado.
97	UP-48	Sector de la Bloquera.	Desarrollo	Suelo Urbano no Consolidado.
98	UP-49	San Juan Evangelista. Etapa 1.	Desarrollo	Suelo Urbano no Consolidado.
99	UP-50	Zona Rosa	Desarrollo	Suelo Urbano no Consolidado.
100	UP-51	Varios Predios	Desarrollo	Suelo Urbano no Consolidado.
101	UA-01	Andoas. VIA 28 DE MAYO	Consolidación	Suelo Urbano Consolidado.
102	UA-02	Andoas. POL2	Consolidación	Suelo Urbano no Consolidado.
103	UA-03	Andoas.	Consolidación	Suelo Urbano no Consolidado.
104	UA-04	Andoas.	Desarrollo.	Suelo Urbano no Consolidado.
105	UA-05	Andoas.	Consolidación	Suelo Urbano no Consolidado.
106	UA-06	Andoas.	Consolidación	Suelo Urbano no Consolidado.
107	UA-12	Andoas. Quebrada de Andoas.	Conservación	Suelo Urbano de Protección.
108	UC-01	Celica. Vía Principal	Consolidación	Suelo Urbano no Consolidado.



ID	COD	DESCRIPCION	TRATAMIENTO	CLASIFICACIÓN DEL SUELO
109	UC-02	Celica.	Consolidación	Suelo Urbano no Consolidado.
110	UC-03	Celica.	Consolidación	Suelo Urbano no Consolidado.
109	UC-04	Celica.	Consolidación	Suelo Urbano no Consolidado.
111	UC-05	Celica.	Consolidación	Suelo Urbano no Consolidado.
112	UC-06	Celica	Desarrollo	Suelo Urbano no Consolidado.
113	PQ-01	Balcones de Alcalá	Consolidación	Suelo Urbano no Consolidado.
114	PQ-02	Cascada Azul 1 y 2	Consolidación	Suelo Urbano no Consolidado.
115	PQ-03	Silanche	Consolidación	Suelo Urbano no Consolidado.
116	PQ-04	Arasha	Consolidación	Suelo Urbano no Consolidado.
117	PQ-05	La Providenza	Consolidación	Suelo Urbano no Consolidado.
118	PQ-06	Las Bromelias	Consolidación	Suelo Urbano no Consolidado.
119	PQ-07	Urb. Chocopambil	Consolidación	Suelo Urbano no Consolidado.
120	PQ-08	Urb. Los Laureles 1 y 2.	Consolidación	Suelo Urbano no Consolidado.
121	PQ-09	Urb. Oasis	Consolidación	Suelo Urbano no Consolidado.
122	PQ-10	Protección Hídrica	Conservación	Suelo Urbano de Protección.
123	PQ-11	Área de protección del OCP.	Conservación	Suelo Urbano de Protección.
124	E-01P	Municipio	Consolidación.	Suelo Urbano Consolidado.
125	E-02P	Jardín de Infantes	Consolidación.	Suelo Urbano Consolidado.
126	E-03P	Unidad de Transporte.	Consolidación.	Suelo Urbano no Consolidado.
127	E-04P	CIBV	Consolidación.	Suelo Urbano no Consolidado.
128	E-05P	Cancha. Lotización Maldonado	Consolidación.	Suelo Urbano no Consolidado.
129	E-06P	Colegio Vicente Anda Aguirre	Consolidación.	Suelo Urbano no Consolidado.
130	E-07P	Cuerpo de Bomberos	Consolidación.	Suelo Urbano no Consolidado.
131	E-08P	Feria Ganadera	Consolidación.	Suelo Urbano no Consolidado.
132	E-09P	Colegio Vicente Anda Aguirre	Consolidación.	Suelo Urbano no Consolidado.
133	E-10P	Estadio. Coliseo Central	Consolidación.	Suelo Urbano no Consolidado.
134	E-11P	Centro de Salud	Consolidación.	Suelo Urbano no Consolidado.
135	E-12P	Zona Hospitalaria	Desarrollo.	Suelo Urbano no Consolidado.
136	E-13P	Cancha de Uso Múltiple. Barrio los Pinos	Consolidación.	Suelo Urbano no Consolidado.

ID	COD	DESCRIPCION	TRATAMIENTO	CLASIFICACIÓN DEL SUELO
137	E-14P	Cancha. Lotización Nuevo Porvenir.	Consolidación.	Suelo Urbano no Consolidado.
138	E-15P	Acceso a la Ciudad	Consolidación.	Suelo Urbano no Consolidado.
139	E-16P	Miniterminal Terrestre.	Desarrollo.	Suelo Urbano Consolidado.
140	E-17P	Centro Comercial.	Desarrollo.	Suelo Urbano Consolidado.
141	E-18P	Mercado Central	Desarrollo.	Suelo Urbano Consolidado.
142	E-19P	E.E.B. 26 de Septiembre.	Desarrollo.	Suelo Urbano Consolidado.
143	E-20P	Asociación de Comerciantes 9 de septiembre	Desarrollo.	Suelo Urbano Consolidado.
144	E-21P	Parque Central.	Consolidación.	Suelo Urbano Consolidado.
145	E-22P	UPC.	Consolidación.	Suelo Urbano Consolidado.
146	E-23P	Iglesia Central.	Consolidación.	Suelo Urbano no Consolidado.
147	E-24P	Equipamiento. Educativo	Consolidación.	Suelo Urbano Consolidado.
148	E-25P	Área Verde	Conservación.	Suelo Urbano no Consolidado.
149	E-26P	Área Verde	Conservación.	Suelo Urbano no Consolidado.
150	E-27P	Acceso a la Unión Manabita	Conservación.	Suelo Urbano no Consolidado.
151	E-28P	Unidad Educativa del Milenio	Consolidación.	Suelo Urbano no Consolidado.
152	E-29P	Cancha Deportiva	Consolidación.	Suelo Urbano no Consolidado.
153	E-30P	Cancha de Uso Múltiple. Kennedy Alta.	Consolidación.	Suelo Urbano no Consolidado.
154	E-31P	Cancha Deportiva.	Consolidación.	Suelo Urbano no Consolidado.
155	E-32P	Cancha de Uso Múltiple. San Juan Evangelista 2	Consolidación.	Suelo Urbano no Consolidado.
156	E-33P	Área Comunal. Divina Misericordia.	Consolidación.	Suelo Urbano no Consolidado.
157	E-34P	Área Pública. Santa Isabel.	Consolidación.	Suelo Urbano no Consolidado.
158	E-35P	Acceso este. Urb. Reyes Bau	Consolidación.	Suelo Urbano no Consolidado.
159	E-36P	Cancha Deportiva. Urb. Riveras del Caoní	Consolidación.	Suelo Urbano no Consolidado.
160	E-37P	Casa Comunal. Urb. Riveras del Caoní	Consolidación.	Suelo Urbano no Consolidado.
161	E-38P	Cancha. Eloy Alfaro	9999	Suelo Urbano no Consolidado.
162	E-39P	Equipamiento. Cruz Roja	Consolidación.	Suelo Urbano no Consolidado.
163	E-40P	Cancha de uso Múltiple. Lot San Carlos	Consolidación.	Suelo Urbano no Consolidado.
164	E-41P	Casa del Adulto Mayor	Consolidación.	Suelo Urbano no Consolidado.



ID	COD	DESCRIPCION	TRATAMIENTO	CLASIFICACIÓN DEL SUELO
165	E-42P	SALUDESA	Sostenimiento.	Suelo Urbano Consolidado.
166	E-43P	Cementerio Cabecera Cantonal	Recuperación.	Suelo Rural de Producción.
167	E-44P	Relleno Sanitario Actual	Recuperación.	Suelo Rural de Producción.
168	E-45P	Parque Temático	Conservación.	Suelo Rural de Producción.
169	E-46P	P.T.A.R. Las Tinas. 1.	Mitigación.	Suelo Rural de Producción.
170	E-47P	P.T.P.A.R. 2	Mitigación.	Suelo Urbano no Consolidado.
171	E-48P	P.T.P.A.R. 3	Mitigación.	Suelo Urbano no Consolidado.
172	E-49P	Planta Tratamiento Primario. 4.	Mitigación.	Suelo Urbano no Consolidado.
173	E-50P	Planta Trat. Secundario de Aguas Residuales. 5.	Mitigación.	Suelo Urbano no Consolidado.
174	E-51P	Planta de Tratamiento Secundario. A.R. 6.	Mitigación.	Suelo Urbano no Consolidado.
175	E-52P	Planta. Secundaria. A.R. 7.	Mitigación.	Suelo Urbano no Consolidado.
176	E-53P	P.S.T.A.S. 8.	Mitigación.	Suelo Urbano no Consolidado.
177	E-54P	Proyecto. P.T.A.R.	Mitigación.	Suelo Urbano no Consolidado.
178	E-55P	Proyecto Planta de Tratamiento.	Mitigación.	Suelo Urbano no Consolidado.
179	E-56P	Proyecto P.T.A.R. Indira Gandi.	Mitigación.	Suelo Urbano no Consolidado.
180	E-57P	Proyecto P.T.A.R. San Carlos.	Mitigación.	Suelo Urbano no Consolidado.
181	E-58P	Proyecto P.T.A.R. La Isla-13 de marzo.	Mitigación.	Suelo Urbano no Consolidado.
182	E-59P	Proyecto P.T.A.R. San Carlos.	Mitigación.	Suelo Urbano no Consolidado.
183	E-71A	Piscinas de oxidación. Andoas	Mitigación.	Suelo Urbano no Consolidado.
184	E-72A	Estadio Comuna Andoas	Consolidación.	Suelo Urbano no Consolidado.
185	E-72A	Estadio Comuna Andoas	Consolidación.	Suelo Urbano no Consolidado.
186	E-73A	UPC Andoas	Consolidación.	Suelo Urbano no Consolidado.
187	E-74A	Coliseo de Andoas	Consolidación.	Suelo Urbano no Consolidado.
188	E-75A	Colegio de Andoas	Consolidación.	Suelo Urbano Consolidado.
189	E-76A	Casa Comunal	Consolidación.	Suelo Urbano Consolidado.
190	E-77A	Parque Central de Andoas	Conservación.	Suelo Urbano Consolidado.
192	E-78A	Centro Cultural	Consolidación.	Suelo Urbano no Consolidado.
193	E-79A	CIBV. Andoas	Consolidación.	Suelo Urbano no Consolidado.
194	E-80A	Iglesia De Andoas	Consolidación.	Suelo Urbano no Consolidado.

ID	COD	DESCRIPCION	TRATAMIENTO	CLASIFICACIÓN DEL SUELO
195	E-81A	Cementerio Andoas.	Recuperación.	Suelo Rural de Producción.
196	E-82A	Piscinas de Oxidación. Andoas.	Recuperación.	Suelo Rural de Expansión Urbana.
197	E-83A	Piscinas de Oxidación. Andoas.	Recuperación.	Suelo Rural de Producción.
198	E-101E	Cementerio la Celica	Recuperación.	Suelo Rural de Expansión Urbana.
199	E-102E	Parque de la Juventud. La Celica.	Consolidación.	Suelo Urbano no Consolidado.
200	E-103E	Mercado Municipal e Infocentro	Consolidación.	Suelo Urbano no Consolidado.
201	E-104E	UPC. La Celica	Consolidación.	Suelo Urbano no Consolidado.
202	E-105E	Seguro Social Campesino	Consolidación.	Suelo Urbano no Consolidado.
203	E-106E	Unidad Educativa Alma Lojana. La Celica	Consolidación.	Suelo Urbano no Consolidado.
204	E-107E	Unidad Educativa Celica	Consolidación.	Suelo Urbano no Consolidado.
205	E-108E	Parque Central y Coliseo. La Celica	Consolidación.	Suelo Urbano no Consolidado.
206	E-109E	UPC. La Celica	Consolidación.	Suelo Urbano no Consolidado.
207	E-110E	Iglesia. La Celica	Consolidación.	Suelo Urbano no Consolidado.
208	E-111E	Estadio la Celica	Conservación.	Suelo Rural de Producción.
209	E-112E	P.T.A.R. La Celica. 1	Mitigación.	Suelo Rural de Protección.
210	E-113E	P.T.A.R. La Celica. 2	Mitigación.	Suelo Rural de Producción.
211	E-114E	P.T.A.R. La Celica. 3	Mitigación.	Suelo Rural de Producción.
212	E-115E	P.T.A.R. La Celica. 4	Mitigación.	Suelo Rural de Producción.
213	E-116E	P.T.A.R. La Celica. 5	Mitigación.	Suelo Rural de Producción.
214	E-117E	P.T.A.R. La Celica. 6	Mitigación.	Suelo Rural de Producción.
215	E-118	P.T.A.R. La Celica. 7	Mitigación.	Suelo Rural de Producción.
216	E-119	P.T.A.R. La Celica. 8	Mitigación.	Suelo Rural de Producción.
217	E-120	P.T.A.R. La Celica. 9	Mitigación.	Suelo Rural de Producción.
218	E-121	P.T.A.R. La Celica. 10	Mitigación.	Suelo Rural de Producción.
219	E-122	P.T.A.R. La Celica. 11	Mitigación.	Suelo Rural de Producción.



ANEXO/ N° 6.

ZONIFICACIÓN TOTAL.

ID	COD	CODIGO USO	FO	AREA M. m²	FRENTE MÍN m	ALTURA MAXIMA		OCUP. SUELO	UTIL. SUELO	RETIROS MÍNIMOS				
		CZ	FO	AM	FM	Piso	Metros	COS %	CUS %	F	L	L	P	EB
1	R-01	RNR-A10000-2-10	A	10000	50	2	6	10	20	5	5	5	5	NA
2	R-01D	RNR-A10000-2-10	A	10000	50	2	6	10	20	5	5	5	5	NA
3	R-01D	RA-A1000-A-20	A	1000	NA	2	6	10	20	10	3	3	5	NA
4	R-02	RNR-A10000-2-10	A	10000	NA	2	6	10	20	5	5	5	5	NA
5	R-02D	RNR-A10000-2-10	A	10000	NA	2	6	10	20	5	5	5	5	NA
6	R-02D	RA-A1000-A-20	A	1000	NA	2	6	10	20	10	3	3	5	NA
7	R-03	RNNR-A10000-2-10	A	10000	NA	2	6	10	20	5	5	5	5	NA
8	R-04	PE2-A20000-2-10	A	20000	No Aplica									
9	R-05	PE2-A20000-2-20	A	20000	NA	2	6	20	40	5	5	5	5	NA
10	R-05D	PE2-A20000-2-20	A	20000	NA	2	6	20	40	5	5	5	5	NA
11	R-05D	RA-A1000-A-20	A	1000	NA	2	6	10	20	10	3	3	5	NA
12	R-6I	I-A1000-2-80	A	1000	20	2	6	80	160	5	3	3	3	6
13	R-07	PS1	No Aplica											
14	R-08	PS2	No Aplica											
15	R-09	PS2	No Aplica											
16	R-10	RR-B240-2-50	B	240	12	2	6	50	100	3	3	0	3	6
17	R-11	RR-B240-2-50	B	240	12	2	6	50	100	3	3	0	3	6
18	R-12	RR-B240-2-50	B	240	12	2	6	50	100	3	3	0	3	6
19	R-13	RR-B240-2-50	B	240	12	2	6	50	100	3	3	0	3	6
20	R-14	RR-B240-2-50	B	240	12	2	6	50	100	3	3	0	3	6
21	R-15	RR-B240-2-50	B	240	12	2	6	50	100	3	3	0	3	6
22	R-16	RR-B240-2-50	B	240	12	2	6	50	100	3	3	0	3	6
23	R-17	RR-B240-2-50	B	240	12	2	6	50	100	3	3	0	3	6
24	R-18	RR-B240-2-50	B	240	12	2	6	50	100	3	3	0	3	6
25	R-19	RR-B240-2-50	B	240	12	2	6	50	100	3	3	0	3	6
26	R-20	RR-B240-2-50	B	240	12	2	6	50	100	3	3	0	3	6
27	R-21	RR-B240-2-50	B	240	12	2	6	50	100	3	3	0	3	6
28	R-22	RR-B240-2-50	B	240	12	2	6	50	100	3	3	0	3	6
29	R-23	RR-B240-2-50	B	240	12	2	6	50	100	3	3	0	3	6
30	R-24	RR-B240-2-50	B	240	12	2	6	50	100	3	3	0	3	6
31	R-25	RR-B500-2-50	B	240	12	2	6	50	100	3	3	0	3	6
32	R-26	RR-B240-2-50	B	240	12	2	6	50	100	3	3	0	3	6



ID	COD	CODIGO USO	FO	AREA M. m ²	FRENTE MÍN m	ALTURA MAXIMA		OCUP. SUELO	UTIL. SUELO	RETIROS MÍNIMOS				
		CZ	FO	AM	FM	Piso	Metros	COS %	CUS %	F	L	L	P	EB
33	R-27	RR-B240-2-50	B	240	12	2	6	50	100	3	3	0	3	6
34	UP-01	M-D500-4-70	D	500	15	4	12	70	280	0	0	0	3	6
35	UP-02	R3-D500-3-70	D	500	15	3	9	70	210	0	0	0	3	0
36	UP-03	R3-D500-3-70	D	500	15	3	9	70	210	0	0	0	3	0
37	UP-04	R2-D400-2-70	D	400	12	3	6	70	140	0	0	0	3	0
38	UP-05	R2-B300-2-50	B	300	12	2	6	50	100	5	0	3	3	6
39	UP-06	R2-D400-3-70	D	400	12	3	9	70	210	0	0	0	3	0
40	UP-07	R2-D400-3-70	D	400	12	3	9	70	210	0	0	0	3	6
41	UP-08	R1-C400-2-70	B	400	15	2	6	70	140	5	3	0	3	6
42	UP-09	R1-D500-2-70	D	500	15	2	6	70	140	0	0	0	3	0
43	UP-10	R1-B300-2-40	B	300	10	2	6	40	80	5	0	3	3	6
44	UP-11	R1-B500-2-50	B	500	15	2	6	50	100	0	0	3	3	6
45	UP-12	R1-B250-2-70	B	250	10	2	6	70	140	0	0	0	3	0
46	UP-13	R1-B300-2-50	B	300	15	2	6	50	100	5	0	3	3	6
47	UP-14	R1-A500-2-40	A	500	15	2	6	40	80	5	3	3	3	6
48	UP-15	R1-C300-2-70	C	300	10	2	6	70	140	5	0	0	3	0
49	UP-16	R1-B300-2-40	B	300	12	2	6	40	80	3	0	3	3	6
50	UP-17	R1-D200-2-60	B	250	12	2	6	50	100	3	0	3	3	6
51	UP-18	R1-B200-2-60	B	200	10	2	6	60	120	3	0	3	3	6
52	UP-19	R1-A2500-2-10	A	2500	25	2	6	10	20	10	5	5	10	10
53	UP-20	R1-C240-3-60	B	240	10	3	9	60	180	0	0	0	3	6
54	UP-21	R1-D300-2-70	C	300	10	2	6	80	160	0	0	0	3	0
55	UP-22	R2-D400-2-70	D	400	15	2	6	70	140	0	0	0	3	0
56	UP-23	R3-D400-3-70	D	400	15	3	9	70	210	0	0	0	3	0
57	UP-24	R1-D200-2-80	D	200	10	2	6	80	160	0	0	0	3	0
58	UP-25	RIS-C150-2-80	C	150	10	2	6	80	160	3	0	0	3	0
59	UP-26	R2-D400-2-70	D	400	15	2	6	70	140	5	3	0	3	0
60	UP-27	R2-B200-3-70	B	200	12	3	9	70	210	5	0	3	3	6
61	UP-28	R2-D400-2-70	D	400	15	2	6	70	140	0	0	0	3	0
62	UP-29	R1-D300-2-70	D	300	10	2	6	70	140	0	0	0	3	0
63	UP-30	R1-D200-2-80	D	200	10	2	6	80	160	0	3	0	3	0
64	UP-31	R1-B220-2-50	B	220	10	2	6	50	100	5	0	3	3	6
65	UP-32	R1-C200-2-80	C	200	10	2	6	80	160	3	0	0	3	6
66	UP-33	R1-C150-2-60	D	150	10	2	6	60	120	3	0	0	3	0
67	UP-34	R1-D250-2-70	D	250	10	2	6	70	140	0	0	0	3	0
68	UP-35	R3-C500-4-70	C	500	15	4	12	70	280	5	0	0	3	0



ID	COD	CODIGO USO	FO	AREA M. m²	FRENTE MÍN m	ALTURA MAXIMA		OCUP. SUELO	UTIL. SUELO	RETIROS MÍNIMOS				
		CZ	FO	AM	FM	Piso	Metros	COS %	CUS %	F	L	L	P	EB
69	UP-36	Prot. Hídrica	NO APLICA											
70	UP-37	OCP												
71	UP-38	Prot. Hídrica												
72	UP-39	Prot. Hídrica												
73	UP-40	Prot. Hídrica												
74	UP-41	Prot. Hídrica												
75	UP-42	Prot. Hídrica												
76	UP-43	Zona Riesgo												
77	UP-44	Zona Riesgo												
78	UP-45	R1-D220-2-70	D	220	10	2	6	70	140	0	0	0	3	0
79	UP-46	R1-C400-2-70	C	400	15	2	15	70	140	5	0	0	3	0
80	UP-47	R1-C250-2-50	C	250	10	2	6	50	100	5	0	0	3	0
81	UP-48	R1-C500-2-70	C	500	15	2	15	70	140	5	0	0	3	0
82	UP-49	R1-D200-2-80	D	200	10	2	6	80	160	0	0	0	3	0
83	UP-50	Z12-C250-2-50	C	250	10	2	6	50	100	5	0	0	3	0
84	UP-51	R1-C250-2-50	C	250	10	2	6	50	100	5	0	0	3	0
85	UA-01	M-D400-3-50	D	400	15	3	9	50	150	0	0	0	3	0
86	UA-02	R1-D400-2-40	D	400	15	2	9	40	80	0	0	0	3	6
87	UA-03	R1-B400-2-40	B	400	15	2	6	40	80	3	0	3	3	6
88	UA-04	R1-D300-2-35	D	300	15	2	6	35	70	0	0	0	3	0
89	UA-05	R1-D300-2-60	D	300	10	2	6	60	120	0	0	0	3	0
90	UA-06	R1-B300-2-35	B	500	15	2	6	35	70	3	0	3	3	6
91	UA-07	R1-C240-2-60	C	240	12	2	6	60	120	3	0	3	3	6
92	UA-08	R1-C240-2-60	C	240	12	2	6	60	120	3	0	3	3	6
93	UA-09	R1-C240-2-60	C	240	12	2	6	60	120	3	0	3	3	6
94	UA-10	R1-C240-2-60	C	240	12	2	6	60	120	3	0	3	3	6
95	UA-11	R1-C240-2-60	C	240	12	2	6	60	120	3	0	3	3	6
96	UC-01	M-D500-3-70	D	500	12	3	9	70	210	0	0	0	3	0
97	UC-02	R1-A500-2-35	A	500	15	2	6	35	70	5	3	3	3	6
98	UC-03	R1-A500-2-35	A	500	15	2	6	35	70	5	3	3	3	6
99	UC-04	R1-A700-2-40	A	700	18	2	6	40	80	5	3	3	3	6
100	UC-05	R1-C250-60	C	250	12	2	6	60	120	3	0	3	3	6
101	UC-06	R1-A500-2-35	A	500	15	2	6	35	70	5	3	3	3	6
102	UC-07	R1-C240-2-60	C	240	12	2	6	60	120	3	0	3	3	6
103	UC-08	R1-C240-2-60	C	240	12	2	6	60	120	3	0	3	3	6
104	UC-09	R1-C240-2-60	C	240	12	2	6	60	120	3	0	3	3	6



		CODIGO USO	FO	AREA M. m²	FRENTE MÍN m	ALTURA MAXIMA		OCUP. SUELO	UTIL. SUELO	RETIROS MÍNIMOS				
ID	COD	CZ	FO	AM	FM	Piso	Metros	COS %	CUS %	F	L	L	P	EB
105	UC-10	R1-C240-2-60	C	240	12	2	6	60	120	3	0	3	3	6
106	UC-11	R1-C240-2-60	C	240	12	2	6	60	120	3	0	3	3	6
107	UC-12	RIS-D150-2-60	C	200	10	2	6	60	120	3	0	3	3	6
108	UC-13	R1-C240-2-60	C	240	12	2	6	60	120	3	0	3	3	6
109	UC-14	R1-C240-2-60	C	240	12	2	6	60	120	3	0	3	3	6
110	EU-01	R1-B240-2-45	B	240	12	2	6	45	90	5	0	3	3	6
111	EU-02	R1-C240-2-50	C	240	10	2	6	50	100	5	0	0	3	0
112	EU-03	R1-C240-2-50	C	240	10	2	6	50	100	5	0	0	3	0
113	EU-04	R1-B240-2-40	B	240	12	2	6	40	80	5	0	3	3	6
114	EU-05	R1-B240-2-40	B	240	12	2	6	40	80	5	0	3	3	6

		CODIGO USO	FO	AREA M m2	FRENTE Min m	ALTURA MAXIMA		C. OCUP. SUELO	C. UTIL. SUELO	RETIROS MÍNIMOS				
ID	COD	CZ	FO	LM	FM	Pisos	Metros	COS (%)	CUS (%)	F	L	L	P	EB
11	PQ-01	RA-A1000-2-20	A	1000	20	2	6	20	40	5	3	3	5	NA
11	PQ-02	RA-A1000-2-20	A	1000	20	2	6	20	40	5	3	3	5	NA
11	PQ-03	RA-A1000-2-20	A	1000	20	2	6	20	40	5	3	3	5	NA
11	PQ-04	RA-A1000-2-20	A	1000	20	2	6	20	40	5	3	3	5	NA
11	PQ-05	RA-A1000-2-20	A	1000	20	2	6	20	40	5	3	3	5	NA
12	PQ-06	RA-A1000-2-20	A	1000	20	2	6	20	40	5	3	3	5	NA
12	PQ-07	RA-A1000-2-15	A	1000	20	2	6	15	30	5	3	3	5	NA
12	PQ-08	RA-A1000-2-20	A	1000	20	2	6	20	40	5	3	3	5	NA
12	PQ-09	RA-A1000-2-20	A	1000	20	2	6	20	40	5	3	3	5	NA
12	PQ-10	PS1	NO APLICA											
12	PQ-11	PS2												
12	PQ-12	RA-A1000-2-20 Gamaliel	A	1000	20	2	6	20	40	5	3	3	5	NA
12	PQ-13	RA-A1000-2-20 Los Ensueños	A	1000	20	2	6	20	40	5	3	3	5	NA

		CODIGO USO	FO	AREA M m2	FRENTE Min m	ALTURA MAXIMA		C. OCUP. SUELO	C. UTIL. SUELO	RETIROS MÍNIMOS				
ID	COD	CZ	FO	LM	FM	Pisos	Metros	COS (%)	CUS (%)	F	L	L	P	EB
12	E-01P	Municipio	LA ZONIFICACIÓN QUE LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN ESTIMARE CONVENIENTE.											
12	E-02P	Jardín de Infantes												
12	E-03P	Unidad de Transporte.												
12	E-04P	CIBV												



13	E-05P	Cancha. Lotización Maldonado
13	E-06P	Colegio Vicente Anda Aguirre
13	E-07P	Cuerpo de Bomberos
13	E-08P	Feria Ganadera
13	E-09P	Colegio Vicente Anda Aguirre
13	E-10P	Estadio. Coliseo Central
13	E-11P	Centro de Salud
13	E-12P	Zona Residencial 2
13	E-13P	Cancha de Uso Múltiple. Barrio los Pinos
13	E-14P	Cancha. Lotización Nuevo Porvenir.
14	E-15P	Acceso a la Ciudad
14	E-16P	Miniterminal Terrestre.
14	E-17P	Centro Comercial.
14	E-18P	Mercado Central
14	E-19P	E.E.B. 26 de Septiembre.
14	E-20P	Asociación de Comerciantes 9 de septiembre
14	E-21P	Parque Central.
14	E-22P	UPC.
14	E-23P	Iglesia Central.
14	E-24P	Equipamiento. Educativo
15	E-25P	Área Verde
15	E-26P	Área Verde
15	E-27P	Acceso a la Unión Manabita
15	E-28P	Unidad Educativa del Milenio
15	E-29P	Cancha Deportiva
15	E-30P	Cancha de Uso Múltiple. Kennedy Alta.
15	E-31P	Cancha Deportiva.
15	E-32P	Cancha de Uso Múltiple. San Juan Evangelista 2
15	E-33P	Área Comunal. Divina Misericordia.
15	E-34P	Área Pública. Santa Isabel.
16	E-35P	Acceso este. Urb. Reyes Bau
16	E-36P	Cancha Deportiva. Urb. Riveras del Caoní
16	E-37P	Casa Comunal. Urb. Riveras del Caoní
16	E-38P	Cancha. Eloy Alfaro
16	E-39P	Equipamiento. Cruz Roja
16	E-40P	Cancha de uso Múltiple. Lot San Carlos
16	E-41P	Casa del Adulto Mayor
16	E-42P	SALUDESA



16	E-43P	Cementerio Cabecera Cantonal
16	E-44P	Relleno Sanitario Actual
17	E-45P	Equipamiento Múltiple
17	E-46P	P.T.A.R. Las Tinas. 1.
17	E-47P	P.T.P.A.R. 2
17	E-48P	P.T.P.A.R. 3
17	E-49P	Planta Tratamiento Primario. 4.
17	E-50P	Planta Tratamiento Secundario de Aguas Residuales. 5.
17	E-51P	Planta de Tratamiento Secundario. A.R. 6.
17	E-52P	Planta. Secundaria. A.R. 7.
17	E-53P	P.S.T.A.S. 8.
17	E-54P	Proyecto. P.T.A.R.
18	E-55P	Proyecto Planta de Tratamiento.
18	E-56P	Proyecto P.T.A.R. Indira Gandhi.
18	E-57P	Proyecto P.T.A.R. San Carlos.
18	E-58P	Proyecto P.T.A.R. La Isla-13 de marzo.
18	E-59P	Proyecto P.T.A.R. San Carlos.
18	E-60P	Proyecto P.T.A.R.
18	E-71A	Piscinas de oxidación. Andoas
18	E-72A	Estadio Comuna Andoas
18	E-72A	Estadio Comuna Andoas
18	E-73A	UPC Andoas
18	E-74A	Coliseo de Andoas
19	E-75A	Colegio de Andoas
19	E-76A	Casa Comunal
19	E-77A	Parque Central de Andoas
19	E-78A	Centro Cultural
19	E-79A	CIBV. Andoas
19	E-80A	Iglesia De Andoas
19	E-81A	Cementerio Andoas.
19	E-82A	Piscinas de Oxidación. Andoas.
19	E-83A	Piscinas de Oxidación. Andoas.
19	E-101E	Cementerio la Celica
20	E-102E	Parque de la Juventud. La Celica.
20	E-103E	Mercado Municipal e Infocentro
20	E-104E	UPC. La Celica
20	E-105E	Seguro Social Campesino
20	E-106E	Unidad Educativa Alma Lojana. La Celica



20	E-107E	Unidad Educativa Celica
20	E-108E	Parque Central y Coliseo. La Celica
20	E-109E	UPC. La Celica
20	E-110E	Iglesia. La Celica
20	E-111E	Estadio la Celica
21	E-112E	P.T.A.R. La Celica. 1
21	E-113E	P.T.A.R. La Celica. 2
21	E-114E	P.T.A.R. La Celica. 3
21	E-115E	P.T.A.R. La Celica. 4
21	E-116E	P.T.A.R. La Celica. 5
21	E-117E	P.T.A.R. La Celica. 6
21	E-118E	P.T.A.R. La Celica. 7
21	E-119E	P.T.A.R. La Celica. 8
21	E-120E	P.T.A.R. La Celica. 9
21	E-121E	P.T.A.R. La Celica. 10
22	E-122E	P.T.A.R. La Celica. 11



ANEXO N° 7.

CUADROS NORMATIVOS.

Cuadro Anexo No 1.
Especificaciones Mínimas de Vía

Tipo	No. Carriles por sentido	Ancho de carril (m)	Parterre (m)	Espaldón parterre (m)	Acera (m)	Espaldón (m)	Cuneta	Carril de estacionamiento (m)	Distancia paralela entre ellas (m)	Ancho mínimo (m)	Retiro de construcción (m)
Expresa By Pass	3	3,65		1,8		2,5	Si		3.000/8.000	30	5
Arterial 29 de Julio	2	3,65	6		4	1,8			1.500/3.000	24	POS
Colectora Pichincha	2	3,5	3		2,5			2	500/1.000	22	POS
Pichincha	2	3,5	3		2,5				500/1.000	20	POS
Locales											
A*	2	3			2			2	400/500	14	POS
B*	1	3,5			2				200	12	POS
C*	1	3			2				100	10	POS
D*	1	3			1,5				100	9	POS
E*	1	2,8			1,2				100	8	POS
Peatonales									<100	6	
Escalinatas										2,4	
Ciclo vía										1,8/2,4	

NOTA * Solo para vías existentes

** Norma para vías locales existentes a regularizarse



Cuadro Anexo No. 2
Requerimientos mínimos de estacionamientos por usos
Cantidad mínima de estacionamientos requeridos.

USO	GENERAL	VISITANTES	CARGA Y DESCARGA
1. Uso residencial			
Vivienda menor a 65 m2 de área total.	1 por cada 2 viviendas	1 c/8 viviendas	
Vivienda mayor a 65 m2 hasta 120 m2 de área total.	1 por cada vivienda	1 c/8 viviendas	
Vivienda mayor a 120 m2 de área total.	2 por cada vivienda	1 c/4 viviendas	
2. Uso Comercial y de Servicios			
Centros de diversión	1 por cada 10 asientos		
Oficinas administrativas, oficinas administrativas en general; y, comercios menores a 250 m2. 1	Por cada 50 m2 + 1 por la fracción mayor o igual a 25 m2.	1 c/200 m2	
Comercio de menor escala hasta 500 m2.	1 por cada 25 m2.		10% del área construida en planta baja
Centros de Comercio de hasta 1.000 m2.	1 por cada 20 m2.		10% del área construida en planta baja
Alojamiento	1 por cada 4 habitaciones		Dentro del predio
3. Equipamiento y Servicios			
Educación			
Preescolar y Escolar	2 por cada aula	4	Dentro del predio
Secundaria	5 por cada aula	8	Dentro del predio
Superior	10 por cada aula		Dentro del predio
Cultural, bienestar social, recreativo, deportes y religioso.	1 por cada 25 asientos		Dentro del predio
Salud	1 por cada 4 camas (*)	1por c/10 camas	Dentro del predio
4. Industrial			
Industria Bajo Impacto	1 por cada 100 m2. construcción		Dentro del predio
Industria Mediano Impacto	1 por cada 50 m2 construcción		Dentro del predio

* 60% para el público y el 40% para el personal



Cuadro Anexo No. 3
Unidades en Propiedad Horizontal

GRUPO	VIVIENDA	COMERCIO	OFICINAS
-------	----------	----------	----------

		Unidades	Unidades
A	De 1 a 10	1 a 20	1 a 40
B	11 a 20	21 a 40	41 a 80

Cuadro Anexo No. 4
Resumen Propiedad Horizontal

ESPACIOS DE USO COMUNAL	GRUPOS	REQUERIMIENTOS	AREA
ESPACIOS CONSTRUIDOS	A	Ninguno	
	B	Área mínima para portero o conserje	9.50 m2 de área útil o guardianía en un área no menor a 5 m2.
		Sala de copropietarios	De acuerdo a Normativa. No inferior a 20 m2
ÁREAS VERDES RECREATIVAS	A/B		12 m2 por unidad de vivienda.
ÁREAS DE CIRCULACION PEATONAL Y VEHICULAR	A/B		De acuerdo a la Ordenanza.



Cuadro Anexo No. 5
Monto de Fondo de Garantía para construcción

AREA DE CONSTRUCCIÓN (M2)		FONDO DE GARANTÍA (% Del valor de la Construcción)
Desde m2	Hasta m2	
1	150	0,25 %
151	300	0,75 %
301	600	1,25%
601	En adelante	2%



ANEXO N° 8.

TERMINOS DE REFERENCIA PARA LA FISCALIZACIÓN DE URBANIZACIONES EN EL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO.

1. ANTECEDENTES.

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD) Municipales y Metropolitanos tienen entre sus competencias exclusivas el “prestar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos, actividades de saneamiento ambiental y aquellos que establezca la ley”.

Para cumplir con los objetivos expuestos, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pedro Vicente Maldonado, ha establecido los Términos de Referencia para fiscalización de obras en las Urbanizaciones de diferente índole.

2. OBJETIVO

El **Objetivo general** es fiscalizar la construcción de las obras de la Urbanización, obligándose a vigilar y hacer cumplir durante el proceso de construcción, los aspectos técnicos, sociales, ambientales, económicos y legales. a fin de que el proyecto se ejecute de acuerdo a las especificaciones técnicas, planos, programas de trabajo, recomendaciones de los diseñadores, normas técnicas aplicables, órdenes de cambio, y demás documentos existentes, para que se realicen dentro del plazo previsto, garantizando de esta manera una eficiente y seguro funcionamiento de las obras.

Los **Objetivos específicos** de los servicios de Fiscalización, se basa a las Normas Técnicas de Control Interno, Acuerdo de la Contraloría General del Estado 39-CG, Registro Oficial Suplemento 87, de 14 de diciembre de 2009 y los requerimientos del GADM de Pedro Vicente Maldonado, y son los siguientes: **a.** Vigilar y responsabilizarse del cumplimiento de los documentos para su construcción; contrato de construcción, con el fin de que el Proyecto se ejecute de acuerdo a sus diseños definitivos, especificaciones técnicas, planos de construcción, programas de trabajo, recomendaciones de los diseñadores y normas técnicas aplicables, **b.** Detectar oportunamente errores y/u omisiones en los diseños definitivos y dar soluciones a las diferentes situaciones que se presenten dentro del marco contractual, dando trámite

oportuno a aquellas que se requiera de correctivos inmediatos. **c.** Realizar el control de los programas de obra, enmarcados dentro del programa general de construcción presentado por el Urbanizador y debidamente aprobado por GADM de Pedro Vicente Maldonado, ya EPMAPA PVM. La fiscalización controlará, tanto el avance físico como económico de cada actividad emprendida por el Urbanizador, así como la calidad de materiales, mano de obra, y equipos, vigilando que el equipo y el personal técnico sea idóneo y suficiente para la correcta ejecución de las obras. **f.** Garantizar que los equipos, materiales e insumos utilizados en la obra estén dentro de los parámetros de calidad, cantidad y cumplimiento de las especificaciones técnicas; **g.** Mantener informados a las autoridades del GAD M de Pedro Vicente Maldonado, referente a los avances de las obras y problemas surgidos (en caso de existir) en la ejecución del Proyecto. **h.** Obtener y procesar información estadística sobre personal, materiales y equipos, así como condiciones climáticas, tiempos trabajados, paralizaciones, problemas surgidos y otros eventos, relativos a la ejecución del proyecto. **i.** Garantizar la buena calidad de los trabajos de construcción de obra ejecutada. **j.** Conseguir de manera oportuna se den soluciones técnicas a problemas surgidos durante la ejecución de la obra.

3. ALCANCE

Comprenden en general las labores técnicas de fiscalización en la ejecución de las obras y, por lo tanto, la completa y total responsabilidad en el control de todo el proceso de construcción, calidad de materiales y de producto final, verificación de cantidades, procedimiento de aceptación y rechazo de la obra, etc.

El Fiscalizador debidamente designado, actuará a nombre y en representación de la entidad durante la el plazo previsto para su construcción, y cuenta con las atribuciones que se indican más adelante, siendo por lo tanto responsable por cualquier omisión, descuido o negligencia en el cumplimiento de sus obligaciones.

El trabajo del Fiscalizador se ejecutara en forma compatible con las mejores prácticas, técnicas y administrativas, en proyectos de esta naturaleza e incluirá, pero no se limitara, a lo siguiente:

Cumplimiento de los documentos de Construcción

Hacer cumplir al Urbanizador todas y cada una de los documentos para la ejecución de obras.



Control, seguimiento y actualización de la Programación

Aprobar el programa de organización y ejecución de los trabajos presentados por el Urbanizador referentes a: programación presentada para la ejecución de los trabajos; cronograma valorado de trabajos; cronograma de avance físico; programa de movilización e instalaciones provisionales; programa de utilización de personal, equipos y subcontratistas; programa de movimiento económico; programa de cumplimiento de los planes de manejo ambiental; y programa de adquisición de suministros y bienes importados.

Analizar mensualmente los programas antes mencionados, proponiendo los correctivos necesarios, en caso de incumplimiento o previsión de incumplimiento de los plazos o de las estipulaciones contractuales.

Control de los recursos apropiados

Verificar el personal técnico del Urbanizador, y comprobar que su idoneidad y número sean los adecuados para la buena y oportuna ejecución de las obras;

Examinar y aprobar los equipos de construcción y arbitrar las medidas correctivas en caso de deficiencias de cualquier tipo ya sea en su número, estado, cumplimiento de normas ambientales u otros.

Examinar que los materiales a emplear **cumplan con las especificaciones técnicas y la aceptabilidad de los mismos, así como la de los rubros de trabajo, a través de pruebas y/o ensayos de laboratorio, los que ejecutará directamente o bajo la supervisión de su personal, y certificará el cumplimiento de especificaciones técnicas.**

Expedir certificados de aceptación de equipos, materiales y obras o parte de ellas.

Inspeccionar, calificar y autorizar las nuevas fuentes de materiales presentadas por el Urbanizador

Autorizar, cuando técnicamente se justifique, el cambio de equipos y materiales, siempre que esto no implique cambio en las especificaciones técnicas.

Cuando las circunstancias lo justifiquen, resolver sobre el retiro de equipos, materiales u otros por parte del Urbanizador

Ordenar la corrección, demolición o reemplazo de las obras defectuosas o no autorizadas ejecutadas por el Urbanizador

Autorizar y supervisar la disposición, técnica y ambiental, de escombros, restos de construcción y material de desalojo en las escombreras propuestas por el Urbanizador, las mismas que deberán contar con las debidas aprobaciones de las autoridades competentes.

Revisión y modificación de los diseños durante la fase de ejecución de las obras.

Revisión de los parámetros fundamentales utilizados para los diseños. Sugerir al GAD Pedro Vicente Maldonado, la adopción de medidas correctivas que estime necesarias en los diseños de las obras, ya sean estas propuestas por el Urbanizador o por la propia Fiscalización.

Resolver las dudas que surgiesen en la interpretación de planos, especificaciones, detalles constructivos y sobre cualquier asunto técnico relativo al proyecto.

Verificar que el Urbanizador disponga de todos los diseños, especificaciones, programas, licencias y demás documentos contractuales.

Comprobar el replanteo de las obras realizado por los Urbanizadores, exigiendo la colocación de hitos y referencias que faciliten su construcción y posterior control.

Revisar y aprobar los planos de taller preparados por los Urbanizadores.

Revisar los planos de construcción y los catastros de las obras elaborados por los Urbanizadores, certificando su veracidad y verificando que se hayan registrado todos los cambios introducidos durante la construcción, para obtener los planos finales de la obra ejecutada.

Control de calidad y acompañamiento durante la construcción las obras

Controlar en el terreno todas las referencias necesarias para los replanteos topográficos y verificar topográficamente: todas las excavaciones, cotas de fundición, cotas de tuberías, ubicación de pozos, alineamientos horizontales y verticales, pendientes y todas aquellas actividades que precisen medición exacta para la correcta ejecución de las obras.



Conocer, aprobar y supervisar los procedimientos constructivos propuestos por el Urbanizador y hacer las recomendaciones pertinentes con miras a lograr mayor efectividad de los procesos, comprobando que se ajustan a las especificaciones técnicas, al programa de construcción, a las medidas de seguridad establecidas y al Plan de Manejo Ambiental.

Revisar y aprobar las planillas de armado de hierro, en estructuras, preparadas por el Urbanizador, previo a cualquier fundición. Toda fundición deberá contar con la aprobación escrita de la Fiscalización, para lo cual deberá preparar los formatos respectivos.

Controlar los contornos y niveles de cimentación de las obras por medio de ensayos de capacidad portante del suelo de cimentación, a los niveles necesarios.

Tomar muestras y realizar los ensayos de laboratorio, para control de calidad de materiales y trabajos.

Aprobar los materiales a ser utilizados en los rellenos y controlar que la compactación esté de acuerdo con las especificaciones técnicas de construcción.

Comprobar la calidad de los hormigones mediante ensayos a la compresión de cilindros.

Controlar el Libro de Obra registrando las observaciones, instrucciones y comentarios a los aspectos técnicos y ambientales que a su criterio deben ser considerados para el mejor desarrollo de la obra.

Aquellos que tengan especial importancia se consignarán adicionalmente por oficio regular. La Fiscalización será el custodio del Libro de Obra.

Certificar las pruebas de todos los equipos y bienes a ser instalados en forma definitiva en las obras, de manera que cumplan con las especificaciones técnicas correspondientes.

Controlar memorias técnicas sobre los procedimientos y métodos técnicos y ambientales empleados en la construcción de las obras.

Hacer cumplir a los Urbanizadores las leyes laborales y ambientales, reglamentos de seguridad industrial y los programas incluidos en el Plan de Manejo Ambiental del Proyecto.

Atender y resolver oportunamente los pedidos y consultas del Urbanizador a través de los Libros de Obra.

Coordinar las labores con otros Urbanizadores, a fin de evitar interferencias.

Preparar las Órdenes de Trabajo, de conformidad con el Artículo 89 de la LOSNCP.

Aprobar los planos “Como queda Construido” (As built) y catastros preparados por el Urbanizador, en los formatos autorizados por el GAD M de Pedro Vicente Maldonado, hasta quince días después de terminar el plazo acordado.

Controlar que el Urbanizador tenga los estudios completos de la Urbanización, y que incluya, manuales de operación y mantenimiento de los sistemas a construirse y de todos los equipos a incorporarse a la obra.

Control de cumplimiento de Plazos y Recepción de las Obras

Suspender la totalidad o una parte de los trabajos en los casos previstos en los contratos de construcción.

Emitir su criterio sobre las solicitudes de ampliación de plazo propuestas por el Urbanizador.

Recomendar a GAD M de Pedro Vicente Maldonado la imposición de multas al Urbanizador con la debida documentación de respaldo.

Participar en las recepciones provisional y definitiva, informando sobre la calidad y cantidad de los trabajos ejecutados y la legalidad y exactitud de los pagos realizados, EN FUNCIÓN DE LAS ESPECIFICACIONES TECNICAS.

Controlar que los trabajos de mantenimiento de las obras durante la construcción, el período de prueba y el período entre las recepciones de obra, se ejecuten con oportunidad y de conformidad con las normas y estipulaciones de los contratos de construcción.

Control de Cumplimiento del Plan de Manejo Ambiental y sus Programas de Control



En función del Plan de Manejo Ambiental elaborado para el efecto, la Fiscalización tendrá bajo su responsabilidad las siguientes tareas:

Con la debida anticipación y previo al inicio de las tareas de fiscalización, el Urbanizador deberá revisar, observar, ajustar y/o complementar los planes de monitoreo y seguimiento de los diferentes componentes del Plan de Manejo Ambiental propuesto, luego de lo cual detallará una metodología y programará el monitoreo y seguimiento del Plan de Manejo Específico de cada grupo constructivo.

Vigilar el cumplimiento de los componentes de las políticas ambientales de GAD M de Pedro Vicente Maldonado, del Plan de Manejo Socio – Ambiental, de las Especificaciones Ambientales y de los procedimientos generales y específicos desarrollados para tal efecto.

Diligenciar las listas de chequeo y de verificación, en base del Plan para comprobar el cumplimiento ambiental por parte del Contratista.

Suspender las actividades de construcción hasta que se hayan resuelto las deficiencias, particularmente si éstas plantean una amenaza para la salud humana o el medio ambiente, de graves consecuencias.

Entre otras, las tareas específicas a desarrollar serán:

- Comunicar las deficiencias al Urbanizador y asegurar que las correcciones sean efectuadas.
- Aprobar la ubicación de los campamentos temporales de construcción.
- Vigilar el uso ilegal de drogas o alcohol.
- Asegurar que se preserve la integridad de los drenajes naturales durante la construcción y que no se disponga el suelo o la vegetación dentro de los cursos de agua.
- Asegurar que los equipos y maquinarias de construcción se mantengan en buen estado de funcionamiento y cumplan con la normativa local y nacional aplicable con el fin de minimizar las emisiones atmosféricas y el ruido.
- Vigilar el uso adecuado de los explosivos y el cumplimiento de las normas de seguridad pública.
- Vigilar el cumplimiento de los procedimientos de control respectivos para minimizar los impactos del ruido en las zonas aledañas al sitio de construcción.
- Ordenar la suspensión de los trabajos en caso de que se descubran piezas de potencial valor arqueológico. Impedir la recolección de piezas arqueológicas o

la alteración de los sitios y notificar inmediatamente a la autoridad pertinente encargada de velar por los bienes patrimoniales.

- Asegurar que los combustibles y químicos se almacenen en recipientes apropiados, y distantes de los cuerpos de agua.
- Vigilar y asegurar que se respeten las franjas de compensación.
- Vigilar y asegurar que el desbroce de la vegetación y la alteración del suelo se restrinjan a los límites físicos de las áreas de construcción.
- Asegurar que se dé cumplimiento de los procedimientos establecidos para el manejo de desechos.
- Asegurar la recuperación y el buen manejo de la capa vegetal y que se la conserve en forma adecuada para las actividades de restauración en áreas de excavación.
- Verificar y exigir que los trabajadores utilicen el equipo protector personal (PPE).
- Asegurar que se instalen lo antes posible los medios temporales para control de erosión donde sean requeridos después de la alteración inicial del suelo.
- Completar un registro, con la frecuencia establecida, que resuma actividades y correcciones realizadas. Diariamente deberá, de ser el caso, consignar las observaciones en los libros de obra correspondientes.
- Establecer sitios con potencial erosivo y sugerir medidas de control al personal de campo cuando sea necesario.
- Prohibir las actividades de caza y pesca.
- Vigilar la escorrentía de las áreas de construcción con la finalidad de evitar la contaminación con limos en los riachuelos y ríos cercanos.
- Prohibir la recolección de especies de la flora y fauna, incluyendo frutas, legumbres y granos.
- Vigilar la descarga de agua de las zanjas, para evitar la erosión y deposición de limo.
- Vigilar los contactos sociales con los habitantes locales con vista a minimizar los impactos.
- Aprobar todas las áreas de descarga para el agua de las trincheras y el agua de las pruebas hidrostáticas.
- Aprobar todas las fuentes de agua para las pruebas hidrostática con el fin de asegurar la preservación de la calidad de agua en los riachuelos y ríos y prevenir la interrupción a los usuarios río abajo.
- Monitorear al equipo de construcción en busca de pequeños derrames y fugas. El equipo debe ser aparcado sobre almohadillas, superficies impermeables, o sobre bandejas de goteo.



- Monitorear el adecuado manejo de desechos sólidos y líquidos en las distintas instalaciones sean estas temporales o permanentes.
- Velar el cumplimiento de todos los procedimientos del Programa de Seguridad y Salud Ocupacional.
- Brindar las facilidades para la realización de las Auditorías Ambientales requeridas por los organismos de Control.
- Preparar los informes de acuerdo a lo establecido en la ordenanza (mensuales, bimensuales, trimestrales, etc.) de cumplimiento del Plan de Manejo Ambiental.
- Notificar oportunamente a la Supervisión cualquier contravención relevante en temas ambientales, la misma que deberá estar acompañada del respectivo informe técnico que indique las acciones correctivas propuestas y las sanciones necesarias de ser el caso.

4. METODOLOGIA DE TRABAJO.

La Fiscalización pondrá especial énfasis en los mecanismos de control de calidad de los trabajos de Fiscalización como: revisión y aprobación de los trabajos de las diferentes obras, monitoreo y seguimiento del Plan de Manejo Ambiental y Social, informes de avance de las obras, contabilidad de costos de las obras ejecutadas, entre otros.

5. INFORMACION QUE DISPONE LA ENTIDAD.

El Urbanizador pondrá a disposición de la Fiscalización los siguientes documentos: Diseños Definitivos de las Obras a Fiscalizarse (planos, memorias técnicas); Especificaciones Técnicas de construcción de las obras; Especificaciones Técnicas Generales y de materiales; Especificaciones Técnicas de plantas de tratamiento; Plan de Manejo Ambiental; y Especificaciones Técnicas Ambientales de las obras a construirse, y manuales de operación y mantenimiento.

6. PRODUCTOS O SERVICIOS ESPERADOS.

Informes de acuerdo a lo establecido en la ordenanza (mensuales, bimensuales, trimestrales, etc.), de avance de obra: El fiscalizador presentará al GAD M de Pedro Vicente Maldonado, de acuerdo a lo establecido en la ordenanza (mensuales, bimensuales, trimestrales, etc.), y según cada caso, informes del progreso y estado de los trabajos en forma impresa y en formato digital, que contendrán cuando menos la siguiente información:

Descripción general del proyecto a fiscalizarse. - Aspectos generales de la Urbanización como plazo de ejecución y tiempo transcurrido hasta la fecha del informe; costo total de los diferentes obras; fuentes de financiamiento del proyecto (de ser el caso); subcontratistas; etc. - Características climáticas y pluviométricas en los frentes de obra. - Descripción, por frente de obra, de cada una de las actividades en ejecución, avance físico y económico parcial y acumulado alcanzado en el período. - Obra ejecutada durante el período y acumulada a la fecha, en cada una de los frentes supervisados. - Control y seguimiento del programa de construcción de los frentes fiscalizados. - Resumen de las principales medidas adoptadas para cumplir los plazos establecidos. - Control de calidad de los materiales de construcción, que contendrá un resumen de los principales ensayos y controles efectuados a los materiales de construcción de las obras civiles, cumplimiento de las normas técnicas, resultados obtenidos, análisis estadístico de los ensayos cuando el número de muestras lo amerite. Incluirá además, información sobre materiales rechazados, explicando las causas y las soluciones.

Higiene y Seguridad Industrial: Se reportarán las principales medidas adoptadas en materia de seguridad; los accidentes ocurridos en el período.

Gestión de la Fiscalización durante el período: Principales temas tratados y sus soluciones o recomendaciones. - Utilización de recursos, de equipos y de mano de obra. Equipos utilizados por frente de trabajo, marca, tipo, capacidad, tiempo de trabajo, cantidad. La mano de obra se discriminará por frente de trabajo, así como por oficio, anotando su cantidad.

Control de Costos: Con base en el programa de inversiones propuesto, se presentará la inversión ejecutada, de acuerdo a lo establecido en la ordenanza (mensuales, bimensuales, trimestrales, etc.). Se discriminará la obra ejecutada en los principales grupos de ítems y se comparará con los valores previstos.

Informe detallado del cumplimiento del Plan de Manejo Ambiental. - Resumen de conformidades y no conformidades para determinar las sanciones establecidas en el Procedimiento de Sanciones por incumplimientos Ambientales. - Reporte fotográfico impreso y digital del avance de la obra.



Informe de Liquidación de la Obra. El Fiscalizador dentro del plazo de 60 días, contados desde la terminación de las obras, deberá presentar el Informe Técnico - Económico del Contrato, el cual contendrá un detalle de los trabajos ejecutados, la liquidación de volúmenes de trabajo de obra ejecutadas, la liquidación económica del contrato, estado de pago de las planillas, estado de las garantías abiertas, entre otras, una vez que el urbanizador haya solicitado la Recepción Provisional del proyecto. El informe seguirá el modelo propuesto por el GAD M de Pedro Vicente Maldonado,

Informe Final de las obras, El Fiscalizador presentará al GAD M de Pedro Vicente Maldonado el Informe Final de las obras fiscalizadas en el que se describirá detalladamente tanto el proceso constructivo como las recomendaciones para su operación y mantenimiento, obra civil y de los sistemas de Agua Potable y alcantarillado sanitario y pluvial y plantas de tratamiento de agua potable y aguas residuales domésticas, previo a la solicitud de recepción definitiva de las obras. El informe seguirá el modelo propuesto por el GAD M de Pedro Vicente Maldonado.

Informe de la Fiscalización, Conjuntamente con la Planilla mensual de los trabajos de Fiscalización, de acuerdo a lo establecido en la ordenanza (mensuales, bimensuales, trimestrales, etc.). El fiscalizador presentará al GAD M de Pedro Vicente Maldonado, el informe de las actividades realizadas durante el período, según ordenanza. El informe contendrá además el detalle del estado de la urbanización: tiempo transcurrido desde el inicio de las obras, participación del personal técnico durante el período, capacitación al personal para que realice de manera óptima la operación y mantenimiento de las obras, especialmente los sistemas de agua potable y alcantarillado sanitario, pluvial, y las plantas de tratamiento de agua potable y de aguas residuales domésticas., y cualquier otra información que a criterio del GAD M de Pedro Vicente Maldonado, sea relevante.

Informe Final Definitivo de la Fiscalización. El Fiscalizador deberá presentar el Informe Final Definitivo de sus labores en un plazo de treinta días contados a partir de la recepción definitiva de las obras fiscalizadas, El GAD M de Pedro Vicente Maldonado tendrá un término de 10 días para aprobarlo o realizar sus observaciones, las mismas que deberán ser acogidas por el urbanizador en un término de 5 días; una vez que el urbanizador haya solicitado la Recepción Definitiva de las obras.

7. PLAZOS DE EJECUCION.

El plazo estimado de ejecución de los **SERVICIOS DE FISCALIZACIÓN** serán hasta la entrega recepción definitiva de la obra, contados a partir de lo establecido en la Ordenanza, y de acuerdo al cronograma de trabajo.

La Fiscalización permanecerá en funciones hasta que se liquide provisionalmente las obras de la Urbanización, y se entregue toda la documentación generada por la Fiscalización al GADM de Pedro Vicente Maldonado, a través del Administrador del contrato, y se proceda a la entrega recepción definitiva de la obra incluida de la Urbanización.

Durante el plazo que corre entre la recepción provisional y la definitiva, el Fiscalizador visitará las obras bimensualmente para identificar cualquier defecto constructivo o conforme sea necesario de acuerdo al requerimiento del contratante y presentará los informes que correspondan al caso.

8. PERSONAL TECNICO / EQUIPO DE TRABAJO

En La Fiscalización de las obras de una Urbanización deberán intervenir los técnicos de las diferentes direcciones del GADM de Pedro Vicente Maldonado, de acuerdo a su competencia, Así:

Dirección de Planificación y Territorialidad.

Control y replanteo de las diferentes obras, así como de áreas verdes, comunales, edificaciones comunales, glorietas, etc.)

Dirección de Gestión de Desarrollo Sustentable (desde el inicio de las obras el cumplimiento del plan de manejo ambiental, faja de protección de quebradas y esteros, zonas de riesgos, control ambiental etc.)

Dirección de Movilidad y Obras Públicas.

Control en la apertura de vías, carpeta mejoramiento de suelo, carpeta de rodadura, toma de muestras del material de mejoramiento, y densidades de la capa de rodadura de las diferentes vías; bordillos, cunetas, toma de muestras de los materiales, cilindros de Hormigón, etc,

**Dirección de Responsabilidad Social.**

Socialización de los diferentes trabajos a realizarse con la intervención de fiscalización

Empresa Pública de Agua y Alcantarillado EPMAPA-PVM

Control de obras de los sistemas de Agua potable y alcantarillado sanitario, pluvial, y las plantas de tratamiento de agua potable y de aguas residuales domésticas, toma de muestras de tuberías, accesorios, determinación de la calidad de tuberías, materiales y accesorios, toma de muestras de cilindros de hormigón de las diferentes unidades del sistema de agua potable y Alcantarillado y plantas de tratamiento de Agua Potable y Aguas Residuales domésticas; realizar las diferentes pruebas para el sistema de agua potable y Sistema de alcantarillado, descargas, etc.

En caso de plantas de tratamiento para sistemas de agua potable, y tratamiento de aguas residuales domésticas, procedentes del sistema de Alcantarillado sanitario, se deberá comprobar los diferentes parámetros de diseño y que cumplan con las normas vigentes de diseño del Ministerio de Ambiente y Agua, etc.

Empresa Eléctrica Quito S.A.

Será la encargada de aprobar y recibir los trabajos del sistema eléctrico de la urbanización, así como de generar las actas de entrega Recepción Provisional y Definitiva de las obras.

9.- COSTO DE LA FISCALIZACIÓN.

Los trabajos de prestación de servicios de Fiscalización que las diferentes Direcciones del GAD M de Pedro Vicente Maldonado, y la EPMAPA- PVM, que deberá realizar durante la construcción de las obras, de la Urbanización, deberá ser cubierto por el Urbanizador, y tendrá un valor que será determinado de acuerdo un **criterio legal** para este caso, y que obedecerá a un porcentaje (%) del costo de las obras de la urbanización.

10.- CONDICIONES DE PAGO.

Los pagos se realizarán contra presentación de planillas por avance de obra, de conformidad con lo que establezca el contrato para este fin.

- El 50 por ciento en calidad de Anticipo
- El 40 por ciento por ciento del monto del contrato de Fiscalización, mediante Planillas según ordenanza, y conforme el avance mensual de la construcción de las obras.
- El 10 por ciento final del contrato de Fiscalización, se pagará con la presentación y aprobación del informe final del Fiscalizador, por el Administrador del contrato, y se

evidencie un avance del 100 por ciento de la obra, es decir cuando se encuentre culminado los trabajos de construcción.

B.- En relación a los Referente a los Estudios de Agua Potable y Alcantarillado, el urbanizador deberá presentar la documentación completa de los Estudios de los Sistema de Agua potable y alcantarillado, de acuerdo a la Norma CO 10.07-601: Abastecimiento de Agua Potable y Eliminación de Aguas Residuales en el Área Urbana, del Ministerio de Ambiente y Agua, y el CÓDIGO ECUATORIANO DE LA CONSTRUCCIÓN PARTE IX OBRAS SANITARIAS; CO 10.07 – 601; NORMAS PARA ESTUDIO Y DISEÑO DE SISTEMAS DE AGUA POTABLE Y DISPOSICIÓN DE AGUAS RESIDUALES PARA POBLACIONES MAYORES A 1000 HABITANTES.

De acuerdo a Ley Orgánica de Recursos Hídricos y Aprovechamiento del Agua, artículo 37, **Servicios Públicos**, describe que “La provisión de agua potable comprende los procesos de captación, y tratamiento de agua cruda, almacenaje y transporte, conducción, impulsión, distribución, consumo, recaudación de costos, operación y mantenimiento. La certificación de calidad de agua potable para consumo humano deberá ser emitida por la autoridad nacional de salud.

El saneamiento ambiental en relación con el agua comprende las siguientes actividades.

1.- Alcantarillado Sanitario, que se refiere a la recolección y conducción, **Tratamiento** y disposición final de las aguas residuales y derivados del proceso de depuración; y,

2.- Alcantarillado Pluvial: Recolección, conducción y disposición final de aguas lluvias. El alcantarillado pluvial y el sanitario constituyen sistemas independientes sin interconexión posible, los gobiernos autónomos descentralizados municipales exigirán la implementación de estos sistemas en la infraestructura urbanística”.

**ANEXO N° 9.****SANCIONES.**

INFRACCIONES EN URBANIZACIONES.	TIPO	SANCIÓN (EN COEFICIENTES Y UNIDADES)	MEDIDAS DE CORRECCION
Obstaculización de inspecciones municipales.	LEVE	0,5 RBU.	Suspensión de la obra.
Comercialización de lotes en urbanizaciones o fraccionamientos, que no cuenten con los respectivos permisos o autorizaciones.	GRAVE	50 RBU	Suspensión inmediata de venta de los bienes. Obtención de permisos correspondientes. Cumplimiento de obras de infraestructura.
Comercialización de lotes en urbanizaciones sin planos aprobados, ni ordenanza o resolución.	GRAVE	60 RBU	Suspensión inmediata de venta de los bienes. Obtención de permisos correspondientes. Cumplimiento de obras de infraestructura.
Comercialización de lotes en Urbanizaciones que no respetan las normas de zonificación.	GRAVE	60 RBU	Suspensión inmediata de venta de los bienes. Restitución y cumplimiento de las normas de zonificación.
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.	GRAVE	50 RBU	Suspensión inmediata de trabajos. Reposición de daños. Restitución de bienes a su estado original.
Incumplimiento en la ejecución de obras de infraestructura necesarias en un proceso de urbanización.	GRAVE	1 por mil del Presupuesto aprobado de la Urbanización.	Cumplimiento de obras e infraestructura en un nuevo plazo establecido.
Ejecución de obras que no se sujetan a las condiciones técnicas aprobadas en procesos de urbanizaciones o subdivisiones autorizados.	LEVE	5 RBU	Suspensión de obras. Restitución de obras a las condiciones técnicas establecidas.
Fraccionamiento de terrenos sin Licencia Urbanística, que cumplan con la zonificación establecida.	LEVE	0,10 RBU	Obtención de permisos correspondientes.
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.	LEVE	1 RBU	Reposición y cumplimiento de cargas urbanísticas establecidas
Daños a bienes públicos durante el proceso de ejecución de obras y como consecuencia del mismo.	GRAVE	50 RBU	Suspensión inmediata de trabajos. Reposición de bienes afectados.
Incumplimiento del cronograma de ejecución de obras en urbanizaciones aprobadas.	LEVE	1 RBU	Suspensión de trabajos. Obtención de nuevo plazo con su respectivo cronograma.
Ocupación de espacio público sin la debida autorización con equipos, materiales y/o escombros.	LEVE	0,1 RBU.	Retiro de los equipos, materiales y/o escombros y limpieza del bien ocupado.
INFRACCIONES EN CONSTRUCCIONES	TIPO	SANCION	MEDIDAS DE CORRECCION
Edificación sobre franjas de protección de quebradas, ríos y áreas de riesgo y protección.	GRAVE	50 RBU	Suspensión inmediata de construcción. Retiro de la construcción y restitución del terreno a su estado anterior.
Construcciones sin el debido permiso.	LEVE	0,5 RBU	Suspensión de trabajos. Obtención de los permisos correspondientes.
Construcción sin someterse a los planos.	LEVE	0,3 RBU	Suspensión de trabajos. Rectificación y corrección de planos.



Construcción sin planos aprobados, ni permiso de construcción que respeta la zonificación.	LEVE	0,2 RBU	Suspensión de trabajos. Obtención de permisos correspondientes.
Construcciones sin planos aprobados, ni permisos de construcción y que no respeten las normas de zonificación.	LEVE	1 RBU	Suspensión de trabajos. Cumplimiento de la zonificación establecida.
Construcciones sin las debidas medidas de seguridad.	LEVE	1,25 RBU	Suspensión de trabajos. Cumplimiento de medidas de seguridad.
Ejecución de obras de edificación sin autorizaciones que causen daños en bienes protegidos.	GRAVE	50 RBU	Suspensión de trabajos. Obtención de las autorizaciones. Reposición de daños.
Ejecución de obras de edificación que incumplan los estándares nacionales de prevención y mitigación de riesgos y la Normativa Nacional de Construcción.	GRAVE	50 RBU	Suspensión de obras. Reposición y cumplimiento de los estándares exigidos para prevención y mitigación de riesgos.
Construcción de edificaciones sin respetar los retiros determinados en la zonificación respectiva	LEVE	0,5 RBU	Suspensión de trabajos. Reposición y cumplimiento de normas de zonificación.
Construcción de edificaciones sin respetar las dimensiones y anchos viales especificados en la normativa local y nacional.	GRAVE	50 RBU	Suspensión de trabajos. Retiro de la parte correspondiente al bien infractor.
Construcción de edificaciones que exceden la altura o número de pisos máximos establecidos en los instrumentos de planificación correspondientes.	LEVE	1 RBU	Suspensión de trabajos. Compra de altura de edificabilidad. Retiro del exceso construido.
Edificaciones que exceden los Coeficientes de Ocupación de Suelo o formas de ocupación (COS PB y (COS Total) establecidos en la zonificación.	LEVE	1 RBU	Suspensión de trabajos. Remediación y cumplimiento de la zonificación.
Inmueble destinado a actividades no permitidas o incompatibles.	LEVE	0,1 RBU	Restitución del bien para usos de suelo permitidos y compatibles.
Edificaciones que no tengan bajantes de aguas lluvias, techos sin canalones o recolectores para ser depositados en la acera. Primera amonestación 0,20 y de ser reincidente el 0,50 de la RBU.	LEVE	0,20 RBU. 0,50 RBU	Instalación de bajantes, techos sin canalones o recolectores de aguas lluvias.
Edificaciones que realicen el depósito directo de las aguas servidas a la vía y/o fuentes hídricas.	GRAVE	1 RBU.	Suspensión de depósitos directos de aguas servidas a la vía y fuentes hídricas.
Edificaciones o lotes que no presenten la limpieza de los predios afectando el ornato de la ciudad.	LEVE	0,15 RBU.	Exigir la limpieza de los predios.
Construcciones que depositen directamente escombros o materiales a la vía, afectando el espacio público	LEVE	0,20 RBU	Exigir la limpieza y que se encuentre libre de escombros o materiales en la vía.
Los predios que no dispongan del servicio de alcantarillado, deben realizar algún proceso de saneamiento (pozo séptico)	LEVE	0,20 RBU	Exigir la construcción del pozo séptico o proceso de saneamiento.
Las edificaciones (aceras y bordillos), deben ser construidas técnicamente, permitiendo la accesibilidad y libre movilidad de personas con discapacidad.	LEVE	0,50 RBU.	Derrocamiento de la acera y reconstrucción de la misma acorde a los lineamientos técnicos para facilitar la movilización de personas discapacitadas, en un plazo no mayor a 3 meses realizada la primera notificación.
Edificaciones que ocupen el espacio de la acera (ventas de mercadería, publicidad, verduras, entre otras) presentando dificultad para la movilización de las personas.	LEVE	0,20 RBU	Las aceras deben encontrarse libres para facilitar la movilidad de las personas.
Las aguas lluvias y servidas no deben presentar afectación al lote colindante.	LEVE	0,10 RBU.	Disposición adecuada mediante la instalación de un proceso de saneamiento
Exigir el cerramiento de lotes que se encuentren dentro del límite urbano de la cabecera cantonal.	LEVE	0,15 RBU.	Predios o solares con adecuada limitación.
INFRACCIONES EN TRABAJOS VARIOS	TIPO	SANCION	MEDIDAS DE CORRECCION
Ejecución de trabajos varios sin el debido permiso.	LEVE	0,25 RBU	Suspensión de trabajos. Obtención de permisos correspondientes.
Excavaciones que causan condiciones de inestabilidad hacia los predios colindantes.	LEVE	1 RBU	Suspensión de trabajos. Estabilización del suelo mediante obras de remediación.

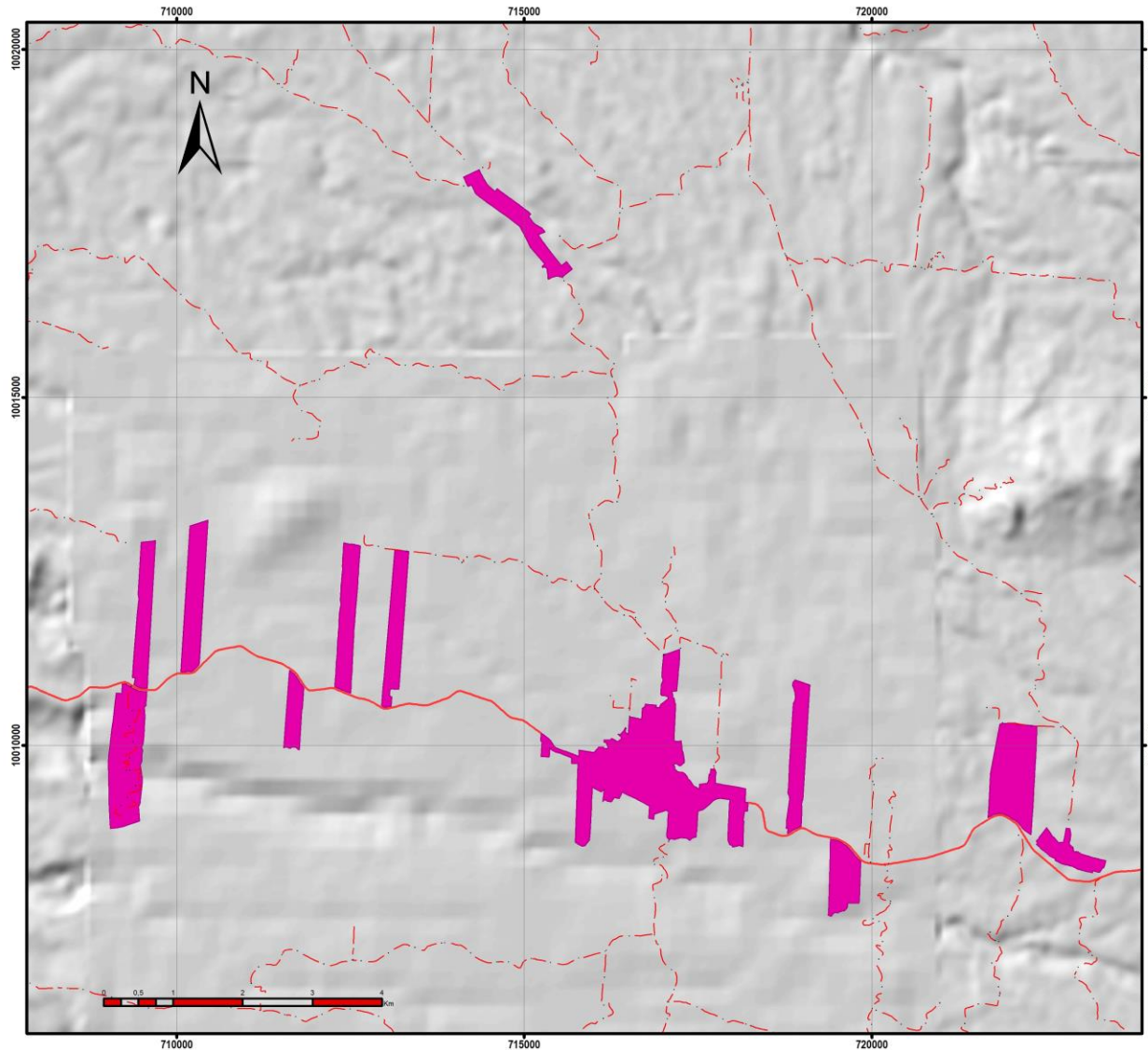


Remoción de tierras sin permisos.	LEVE	0,5 RBU	Suspensión de trabajos. Obtención de permisos correspondientes.
Demolición de edificaciones patrimoniales sin autorización municipal.	LEVE	1 RBU	Suspensión de trabajos y restitución del bien al estado anterior.



MAPA. SUELO URBANO.

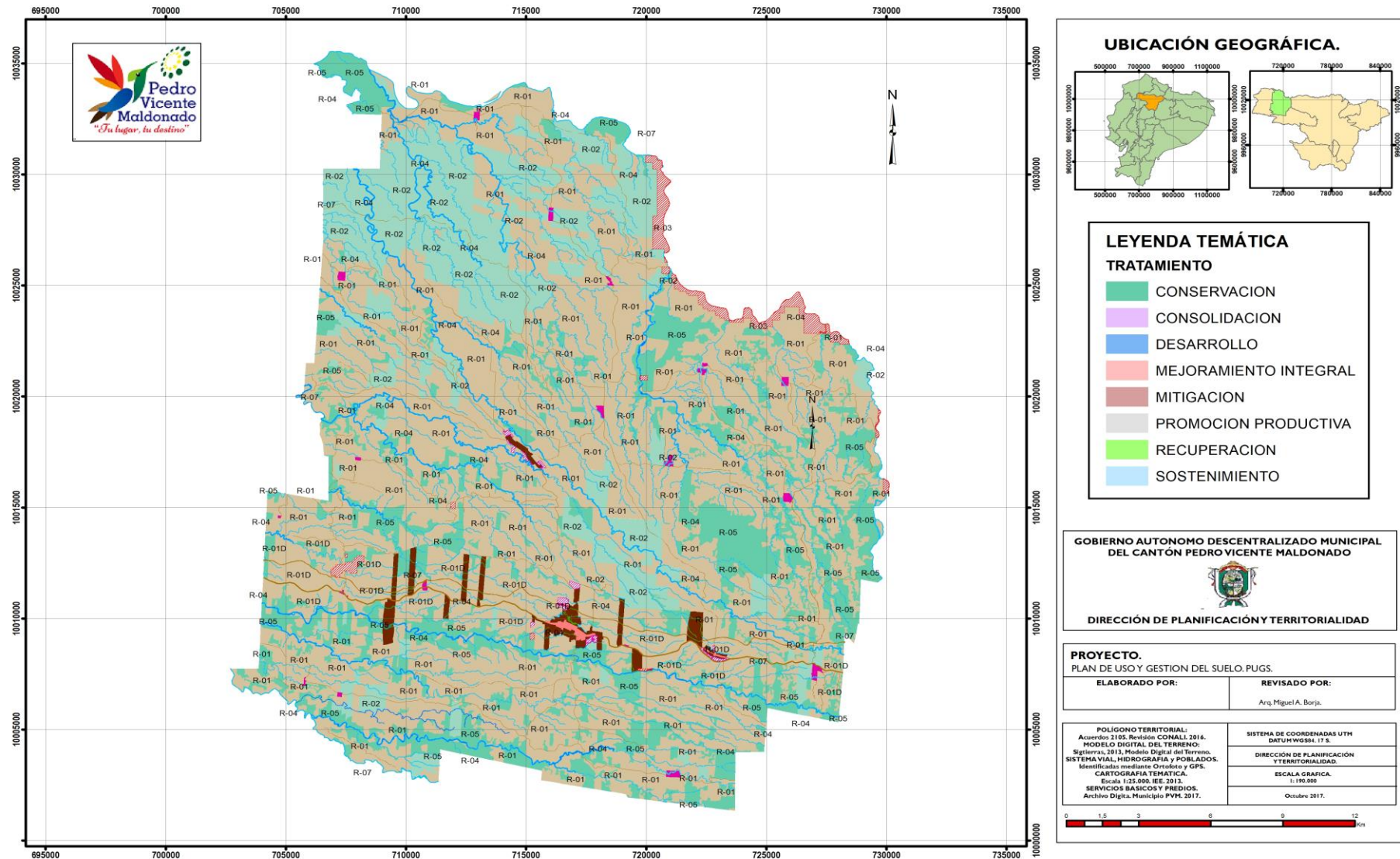
ASENTAMIENTOS HUMANOS. PEDRO VICENTE MALDONADO.





MAPA. POLIGONOS DE INTERVENCIÓN.

POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN. CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO.





MAPA. ZONA DE TRATAMIENTO ESPECIAL.

ZONA DE TRATAMIENTO ESPECIAL. PEDRO VICENTE MALDONADO.

