

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL:

Págs.

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- Que regula el procedimiento para el otorgamiento de títulos habilitantes de transporte terrestre 2
- Para la implementación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y el Plan de Uso y Gestión del Suelo 37
- De aprobación del Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) Urbano y Rural, 2020 - 2032 118

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pindal, mediante Resolución Nro.177-DE-ANT-2014, la Agencia Nacional de Tránsito, certifica al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pindal para que empiece a ejecutar la competencia de los Títulos Habilitantes, en el ámbito de su jurisdicción, a partir del 01 de noviembre de 2014; con fecha 26 de enero de 2015 el Concejo Municipal del Cantón Pindal, como órgano de legislación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pindal, y en uso de sus atribuciones, creó mediante ordenanza, La Unidad Municipal de Tránsito, Transporte Terrestre y Seguridad Vial del Cantón Pindal; a través de la Resolución No. 0003-CNC-2015, el Consejo Nacional de Competencias, Transfirió las competencias para planificar, regular y controlar el tránsito, transporte terrestre y seguridad vial al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pindal, exceptuando el control operativo de tránsito en la vía pública, ubicándolo en el modelo de gestión B, misma que fue publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 475 del 08 de abril de 2015; en los mismos términos establecidos en la resolución No. 006-CNC-2012, misma que fue publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 712 del 29 de mayo de 2012; con todas estas competencias otorgadas al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pindal, a la fecha no cuenta con una Ordenanza que regule la emisión de títulos habilitantes de transporte terrestre en el cantón Pindal, procedimiento que es necesario regular a nivel local, con la finalidad de brindar un servicio más ágil y eficiente por parte de los funcionarios involucrados, perjudicando al GADM-PINDAL por dejar de percibir tributos y tasas que se generan como consecuencia de la emisión de títulos habilitantes de transporte terrestre en el cantón Pindal, así como a la ciudadanía quien tiene derecho fundamental al trabajo y necesita realizarlo de manera legal.

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 264 numeral 6, otorga a los gobiernos autónomos descentralizados municipalidades la competencia exclusiva para la planificación, regulación y control del tránsito y el transporte público, dentro de su jurisdicción;

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 425, último inciso establece que la jerarquía normativa considerará en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los Gobiernos Autónomos Descentralizados;

Que, el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, en su artículo 55, literales b) y f), reconoce la competencia exclusiva de los municipios para ejercer control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón, así como planificar, regular y controlar el tránsito y transporte terrestre dentro de su circunscripción cantonal;

Que, el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, en su artículo 57 literal a), establece la atribución del Concejo Municipal para el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

Que, el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, en su artículo 130 señala que, para el ejercicio de la competencia de tránsito y transporte los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales definirán en su cantón el modelo de gestión de la competencia de tránsito y transporte público, de conformidad con la ley, para lo cual podrán delegar total o parcialmente la gestión a los organismos que venían ejerciendo esta competencia antes de la vigencia de este Código;

Que, el artículo 30.3 de la Ley Orgánica de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial, establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados

regionales, metropolitanos o municipales, son responsables de la planificación operativa del control de transporte terrestre, tránsito y seguridad vial;

Que, en fecha 26 de enero de 2015 el Concejo Municipal del Cantón Pindal, como órgano de legislación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pindal, y en uso de sus atribuciones, creó mediante ordenanza la Unidad Municipal de Transito, Transporte Terrestre y Seguridad Vial del Cantón Pindal;

Que, la Agencia Nacional de Tránsito, mediante Resolución Nro.177-DE-ANT-2014, certifica la ejecución de la competencia de títulos habilitantes del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pindal y empezará a ejecutar la competencia de los Títulos Habilitantes, en el ámbito de su jurisdicción, a partir del 01 de noviembre de 2014;

Que, el artículo 4 de la Resolución Nro.177-DE-ANT-2014, establece.- “Las modalidades que le corresponde, dentro de la transferencia de las competencias en títulos Habilitantes son: Transporte público intracantonal, Transporte comercial en taxis convencionales, Transporte comercial de carga liviana y Transporte comercial escolar-institucional; las demás modalidades seguirán siendo reguladas y gestionadas por la ANT”

Que, el Art. 7 de la Resolución Nro.177-DE-ANT-2014, manifiesta.- “La fijación de tarifas de transporte urbano y taxis convencionales es competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pindal, conforme lo determina la Ley Orgánica de Transporte Terrestre, Transito y Seguridad Vial en el literal h) artículo de la Ley”

Que, el Art. 1 de la Resolución Nro.092-DE-ANT-2015, manifiesta.- “Que además de las modalidades otorgadas en la Resolución Nro. 177-DE-ANT-2014, de fecha 29 de octubre de 2014, se concede la modalidad de taxi ejecutivo para cuyo efecto se deja insubsistente la resolución 154-DE-PTE-ANT-2011, de 16 de diciembre de 2011, por lo que los Gobiernos Autónomos descentralizados Municipales empezaran a ejecutar las competencias de Títulos habilitantes en dicha modalidad, a partir de la fecha de suscripción de la presente Resolución.”

Que, el Consejo Nacional de Competencias transfirió las competencias para planificar, regular y controlar el tránsito, transporte terrestre y seguridad vial al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pindal, exceptuando el control operativo de tránsito en la vía pública, ubicándolo en el modelo de gestión B, a través de la resolución No. 0003-CNC-2015, misma que fue publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 475 del 08 de abril de 2015; en los mismos términos establecidos en la resolución No. 006-CNC-2012, misma que fue publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 712 del 29 de mayo de 2012;

Que, el artículo 82 del Reglamento General para la Aplicación a la Ley Orgánica de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial, establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados regularán mediante ordenanza el procedimiento para el otorgamiento de títulos habilitantes en el ámbito de sus competencias;

En uso de las facultades constitucionales y legales:

EXPIDE:

“ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE TÍTULOS HABILITANTES DE TRANSPORTE TERRESTRE EN EL CANTÓN PINDAL”

TÍTULO I

ÁMBITO DE APLICACIÓN Y NORMAS GENERALES

Art. 1.- Ámbito y alcance.- Las disposiciones previstas en esta ordenanza regulan el procedimiento para el otorgamiento, renovación, transformación y revocatoria de títulos habilitantes para la operación de servicio de transporte terrestre a nivel intracantonal de compañías y cooperativas debidamente constituidas y para el transporte por cuenta propia en el cantón Pindal.

Art. 2.- De la competencia.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pindal, ejercerá las competencias en materia de planificación, regulación y control, de la prestación del servicio de transporte comercial, dentro de la circunscripción territorial del cantón, a través de la Unidad Municipal de Tránsito, Transporte Terrestre y Seguridad Vial del Cantón Pindal. (UMTTTSVCP).

Art. 3.- Ámbito de operación.-El Transporte terrestre comercial, se prestará exclusivamente en el cantón Pindal, establecido en el permiso de operación respectivo.

Art. 4.- De los títulos habilitantes de transporte terrestre. - Son títulos habilitantes de transporte terrestre, los contratos de operación, permisos de operación y autorizaciones para operación.

Corresponde a la Unidad Municipal de Tránsito, Transporte Terrestre y Seguridad Vial del Cantón Pindal (UMTTTSVCP), en ejercicio de sus respectivas competencias en el ámbito de su jurisdicción intracantonal, otorgar los siguientes títulos habilitantes según corresponda:

- a) Contratos de operación para la prestación de servicio de transporte público de personas o bienes en cualquier tipo en el ámbito intracantonal;
- b) Permisos de operación para la prestación de los servicios de transporte comercial, en cualquier tipo en el ámbito intracantonal; y,
- c) Autorizaciones para operación de servicio de transporte por cuenta propia, en cualquier tipo, en el ámbito intracantonal.

El tiempo de vigencia de cada título habilitante será el determinado en la Ley Orgánica de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial, su Reglamento General u Reglamentos específicos de cada modalidad de transporte.

Art. 5.- De la planificación.- El otorgamiento de títulos habilitantes estará supeditado al informe técnico de factibilidad emitido a través de la Unidad Municipal de Tránsito. Los informes técnicos se sustentarán en la planificación respectiva, de manera que se garantice la óptima prestación del servicio para cubrir la demanda, y se impida la sobre oferta o saturación.

Art. 6.- Otorgamiento de títulos habilitantes.- Los títulos habilitantes, serán conferidos por la Unidad Municipal de Tránsito, Transporte Terrestre y Seguridad Vial del Cantón Pindal UMTTTSVCP, a nivel intracantonal, De conformidad con lo dispuesto en la Ley Orgánica de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial, Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial las normas de carácter general emitidas por el ente rector, la presente Ordenanza y otras que sean aplicables.

Art. 7.- De las operadoras.- Para los efectos de esta ordenanza, se entiende por operadora a las cooperativas y/o compañías legalmente constituidas, de conformidad con la Constitución y leyes pertinentes.

Para la prestación de servicio de transporte terrestre comercial, se deberá obtener previamente el permiso de operación, que será otorgado por la UMTTTSVCP, pudiendo ser renovado de conformidad con las normas que rigen la materia.

TÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO PARA LA OBTENCIÓN DE NUEVOS TÍTULOS HABILITANTES

Art. 8.- Requisitos para el informe previo favorable para la constitución jurídica para compañías y cooperativas de transporte terrestre.- La solicitud deberá ser por escrito, remitirse a la UMTTTSVCP, adjuntando en detalle los siguientes documentos:

- a)** Minuta o proyecto de estatuto según sea el caso, con su objeto social claramente definido, especificando la actividad exclusiva del servicio de transporte que se pretenda prestar;
- b)** Nómina de los futuros socios cooperativistas, partícipes de compañía limitada o accionistas de compañía anónima considerando los mínimos legales o reglamentarios, respectivamente, con sus copias de cédula de ciudadanía y certificado de votación; los mismos que no deberán constar en otra compañía o cooperativa ya existente;
- c)** Historial laboral de cada uno de los futuros socios o accionistas certificado por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social; y certificados emitidos por la Comandancia General de Policía, Comandancia General de las Fuerzas Armadas y Comisión de Tránsito del Ecuador de no ser miembros de la fuerza pública en servicio activo;
- d)** Certificado de cada uno de los futuros socios o accionistas emitido por el Ministerio de Relaciones laborales de no ser servidores públicos en concordancia con la Disposición General Decima Octava de la LOTTSV;
- e)** Reserva de denominación o razón social emitida por la Superintendencia de Compañías o de Economía Popular y Solidaria y del Sector Financiero Popular y Solidario, según sea el caso, vigente a la fecha de presentación;
- f)** Para el caso de cooperativas copia certificada de su acta de la asamblea constitutiva con especificación del tipo de cooperativa que se busca constituir;
- g)** Detalle de la propuesta de flota vehicular que vaya a operar en caso de obtener el título habilitante correspondiente, en la cual conste la marca, tipo, año y demás especificaciones técnicas y tecnológicas establecidas para cada modalidad por la UMTTTSVCP;
- h)** Proyecto del plan de negocios que demuestre la sostenibilidad de la compañía o cooperativa a constituirse;

i) Propuesta de operación detallando el origen y destino del área de servicio, sitios de operación, cobertura, y turnos; En todos los casos se presentará las especificaciones de equipos y tecnología a utilizarse;

Para el caso de transporte terrestre público además deberá adjuntar en la propuesta el análisis general de la oferta y la demanda de los servicios objeto de la solicitud, las rutas y frecuencias por periodo del día y días de la semana, nombre y número de la línea y sus variantes, análisis de interferencias, ubicación de los paraderos o terminales que podría usar.

Para el caso de transporte terrestre comercial además deberá adjuntar en la propuesta el análisis general de la demanda de los servicios objeto de la solicitud, análisis de interferencias, instituciones a servirse y las características especiales que identifiquen a las variantes cuando corresponda;

j) Indicación del domicilio físico, números de teléfono y dirección de correo electrónico a la que se hará llegar las notificaciones del proceso; y,

k) Los demás que establezca el ente rector y la UMTTTSVCP para cada una de las modalidades;

La Dirección Municipal de Tránsito verificará que los futuros socios o accionistas no consten como socios en cooperativas y compañías ya registradas.

Art. 9.- Del procedimiento para la obtención del informe previo favorable para la constitución jurídica.- Una vez presentada la solicitud en especie valorada al GADMC-Pindal, adjuntado los requisitos indicados en el artículo 8, el GADMC-Pindal verificará el cumplimiento de los mismos y solicitará el informe técnico a la Unidad Municipal de Tránsito y el informe jurídico a Procuraduría Sindica.

El GADMC-Pindal, en caso de contar con los informes favorables técnico y jurídico, notificará a la parte interesada, solicitando que en el término de cinco días presente la copia certificada de la licencia profesional de conducir de cada persona que conduciría el vehículo.

De ser necesaria la ampliación o aclaración de información, los términos establecidos en este artículo se suspenderán hasta que se entregue la información requerida, en un término no mayor a quince días. En caso de que el peticionario no cumpla con este requerimiento la solicitud será archivada.

El GADMC-Pindal, con el sustento de los informes favorables técnico e informe jurídico emitirá la Resolución de Informe Favorable previo para la constitución jurídica de la operadora dentro del término de diez días contados a partir de la presentación de las licencias profesionales de conducir. El plazo de vigencia de éste informe favorable será de sesenta días a partir de su notificación.

En caso de contar con informes desfavorables ya sea técnico o jurídico, o no contar con las licencias profesionales de conducir antes indicadas, El GADMC-Pindal, resolverá negando la petición para la constitución jurídica dentro del término de diez días.

Una vez notificada la resolución correspondiente el peticionario podrá en el término de tres días apelar de manera fundamentada ante el GADMC-Pindal, quien emitirá su pronunciamiento dentro del término de treinta días en mérito de lo actuado.

Constituida la cooperativa o compañía ante la instancia respectiva tendrá un término de sesenta días para iniciar el trámite para obtener el título habilitante, de no hacerlo dentro de este plazo caduca el término y por consiguiente su petición será archivada.

Art.10.- Solicitud para la obtención de nuevos títulos habilitantes. - Para obtener el título habilitante de transporte terrestre se deberá presentar una solicitud escrita en especie valorada al GADMC Pindal, suscrita por el representante legal de la peticionaria o para el caso de transporte por cuenta propia suscrita por el representante legal de la persona jurídica o por la persona natural interesada, adjuntando en detalle los siguientes documentos:

- a)** Copias certificadas de los instrumentos públicos que acrediten la personería jurídica de la operadora, cumpliendo con el requisito de exclusividad en su objeto social de acuerdo con la prestación de servicio de transporte que solicita;
- b)** Copias certificadas de los documentos habilitantes del representante legal de la operadora; y en caso de ser transporte por cuenta propia de persona natural copia certificada de su cédula de ciudadanía y certificado de votación;
- c)** Copia certificada del Registro Único de Contribuyentes;
- d)** Detalle de la propuesta de flota vehicular que vaya a operar en caso de obtener el título habilitante correspondiente, en la cual conste la marca, tipo, año y demás especificaciones técnicas y tecnológicas establecidas para cada modalidad por la UMTTTSVCP;
- e)** Certificado original y actualizado de la nómina de los socios cooperativistas, partícipes de compañía limitada o accionistas de compañía anónima, respectivamente, emitida por el organismo correspondiente;
- f)** Copia certificada del nombramiento del representante legal de la cooperativa o compañía, debidamente registrado;
- g)** Copia certificada de la matrícula o carta de la venta de cada vehículo. Cada socio o accionista NO podrá tener más de un vehículo para la prestación del transporte terrestre comercial;
- h)** Copia certificada de los documentos personales de los dueños de los vehículos, en la que se incluirán la licencia profesional;
- i)** Copia certificada del contrato de arrendamiento debidamente inscrito, del local desde donde operará la cooperativa o compañía.
- j)** Copia certificada del título de propiedad del taxímetro digital con emisión de factura;
- k)** Certificado mecanizado emitido por el IESS con su vida laboral;
- l)** Certificado de no adeudar al GADMC-Pindal.

- m) Indicación del domicilio físico, números de teléfono y dirección de correo electrónico a la que se hará llegar las notificaciones del proceso; y,
- n) Los demás que establezca el ente rector y la UMTTTSVCP para cada una de las modalidades.

En el caso de transporte por cuenta propia, solicitado por personas naturales no son aplicables los literales a), e), f), g), i) y j).

Art. 11.- Del procedimiento para la obtención de nuevos títulos habilitantes.- Una vez presentada la solicitud al GADMC-Pindal, adjuntado los requisitos indicados en el artículo 10, verificará el cumplimiento de los mismos y solicitará el informe técnico a la Unidad Municipal de Tránsito, informe jurídico a Procuraduría Síndica del GADM-Pindal, para que en el término no mayor a treinta días se presenten los informes al GADMC-Pindal.

En caso de contar con los informes favorables que justifiquen la capacidad técnica y jurídica, notificará a la parte interesada, solicitando que hasta en un término de treinta días presente los siguientes documentos:

- a) Copia certificada de la licencia profesional de conducir y original del mecanizado actualizado otorgado por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social de cada persona que conducirá el vehículo.
- b) Copias certificadas de los títulos de propiedad de la flota vehicular; y,
- c) Comprobante de pago de los derechos establecidos en las ordenanzas vigentes.

De ser necesaria la ampliación o aclaración de información, los términos establecidos en este artículo se suspenderán hasta que se entregue la información requerida, que no podrá ser mayor al término de quince días. En caso de que el peticionario no cumpla con este requerimiento la solicitud será archivada.

La UMTTTSVCP y el GADMC-Pindal, resolverá el otorgamiento del permiso o autorización de operación dentro del término de diez días contados a partir de la presentación de esta documentación.

Para el servicio de transporte público, la UMTTTSVCP y el GADMC-Pindal, notificará dentro del término de diez días, el período dentro del cual deberá presentarse para la suscripción del contrato de operación. En caso de que la solicitante no suscriba el contrato respectivo en el período antes indicado, la UMTTTSVCP y el GADMC-Pindal, emitirá una resolución archivando el trámite y no dará lugar a ningún tipo de indemnización por daños y perjuicios.

En caso de contar con informes desfavorables ya sea técnico o jurídico, o no contar con la documentación antes indicada, la UMTTTSVCP y el GADMC-Pindal, resolverá negar la petición y archivar el proceso.

Una vez notificada la resolución correspondiente el peticionario podrá en el término de tres días apelar de manera fundamentada ante el GADMC-Pindal, que emitirá su pronunciamiento dentro del término de treinta días en mérito de lo actuado.

Art. 12.- Del Permiso de Operación. - Los permisos de operación se concederán, previos al cumplimiento de las especificaciones que se determinan a continuación:

1. Copia de la póliza de seguros de los vehículos de la flota, incluyendo su responsabilidad civil ante terceros;
2. Nómina de los vehículos y de los propietarios de los mismos que prestarán el servicio de transporte terrestre comercial; y,
3. Pago de la tasa correspondiente al servicio prestado en la UMTTTSVCP.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pindal a través de la UMTTTSVCP, llevará un registro de los vehículos autorizados para la

prestación de este servicio, emitiendo la autorización para la elaboración del adhesivo de registro municipal que acredita contar con el permiso de operación.

TÍTULO III

DEL PROCEDIMIENTO PARA LA RENOVACIÓN DE TÍTULOS HABILITANTES

Art. 13.- Solicitud para la renovación de títulos habilitantes. - Para obtener la renovación del título habilitante de transporte terrestre se deberá presentar la correspondiente solicitud escrita al GADMC-Pindal, suscrita por el representante legal de la operadora o para el caso de transporte por cuenta propia suscrita por el representante legal de la persona jurídica o por la persona natural interesada, la misma que debe ser clara y concreta, adjuntando en detalle los siguientes documentos:

- a) Copias certificadas de los instrumentos públicos que acrediten la personería jurídica de la operadora, cumpliendo con el requisito de exclusividad en su objeto social de acuerdo con la prestación de servicio de transporte que solicita renovar;
- b) Copias certificadas de los documentos habilitantes del representante legal de la operadora; y en caso de ser transporte por cuenta propia de persona natural copia certificada de su cédula de ciudadanía y certificado de votación;
- c) Copia certificada del Registro Único de Contribuyentes;
- d) Memoria técnica en la que se especifique el tipo de vehículo(s) y la tecnología que utilizará en cumplimiento de los requisitos exigidos por el ente rector y disposiciones locales si las hubiere;
- e) Copias certificadas de los títulos de propiedad de la flota vehicular con la que actualmente presta el servicio;
- f) Detalle de la flota vehicular indicada en el anterior literal, en la cual conste registro municipal, la marca, tipo, placas, año, número de chasis y de motor;

- g) Balance financiero correspondiente al último ejercicio fiscal; debidamente legalizado;
- h) Copia certificada de la licencia profesional de conducir y original del mecanizado actualizado otorgado por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social de cada persona que conduce el vehículo;
- i) Certificado original y actualizado de la nómina de los socios cooperativistas, partícipes de compañía limitada o accionistas de compañía anónima, respectivamente, emitida por el organismo correspondiente;
- j) Comprobante de pago de los derechos establecidos en las ordenanzas vigentes;
- k) Indicación del domicilio físico, números de teléfono y dirección de correo electrónico a la que se hará llegar las notificaciones del proceso y,
- l) Los demás que establezca el ente rector y la UMTTTSVCP para cada una de las modalidades.

La UMTTTSVCP verificará que la operadora no se encuentre sancionada con causal de retiro o imposibilidad de renovación del título habilitante y además que cuente con la aprobación de la última Revisión Técnica Vehicular semestral de la flota vehicular.

Ningún vehículo podrá estar registrado en más de una cooperativa o compañía.

En el caso de transporte por cuenta propia, solicitado por personas naturales no son aplicables los literales a), e), f), g), i).

Art. 14.- Del procedimiento para la renovación de títulos habilitantes.- Una vez presentada la solicitud al GADMC-Pindal, adjuntado los requisitos indicados en el artículo 13, el GADMC-Pindal, verificará el cumplimiento de los mismos y solicitará el informe jurídico a Procuraduría Sindica, y el informe técnico a la UMTTTSVCP para que en el término no mayor a treinta días presenten los informes al GADMC-Pindal, para que dentro del término de diez días resuelva la

renovación del permiso o autorización de operación en caso de contar con los informes favorables técnico y jurídico.

Para el servicio de transporte público, el GADMC-Pindal, notificará dentro del término de diez días, el período dentro del cual deberá presentarse para la suscripción del contrato de operación. En caso de que la solicitante no suscriba el contrato respectivo en el período antes indicado, el GADMC-Pindal, emitirá una resolución archivando el trámite y no dará lugar a ningún tipo de indemnización por daños y perjuicios

En caso de contar con informes desfavorables ya sea técnico u jurídico, el GADMC-Pindal, resolverá negando la renovación del título habilitante en el término de diez días.

De ser necesaria la ampliación o aclaración de información los términos establecidos en este artículo se suspenderán hasta que se entregue la información requerida, que no podrá ser mayor al término de quince días. En caso de que el peticionario no cumpla con este requerimiento la solicitud será archivada.

Una vez notificada la resolución correspondiente el peticionario podrá en el término de tres días apelar de manera fundamentada ante el GADMC-Pindal, quien emitirá su pronunciamiento dentro del término de treinta días en mérito de lo actuado.

TÍTULO V

DEL CONTROL Y FISCALIZACIÓN

Art. 15.- Del registro de los títulos habilitantes. - La UMTTTSVCP en coordinación con la dependencia técnica municipal, llevará un registro de todas las operadoras de servicios de transporte terrestre público, comercial y por cuenta propia; se elaborará un catastro en el que deberán inscribirse las clases de servicios, los vehículos destinados a prestarlos, los ámbitos, las rutas y frecuencias, además de toda la información relativa a las o los conductores y

conductoras. En este registro, además se consignarán todos los antecedentes que se consideren pertinentes, a efectos de realizar la fiscalización y control de los referidos servicios.

Art. 16.- Del control y fiscalización de las operadoras de transporte terrestre y de los servicios conexos. - El control y la fiscalización de las operadoras de transporte terrestre y de los servicios conexos estarán a cargo de la UMTTTSVCP en el ámbito de sus competencias.

TÍTULO VI

DE LAS DISPOSICIONES DE MONITOREO Y CONTROL EN TAXIS

Art. 17.- Sistema de Radio.- Los vehículos de transporte de taxi con servicio ejecutivo autorizados, deberán utilizar sistemas de radio con frecuencia de comunicación UHF/VHE, lo dispuesto en la disposición transitoria vigésima de la Ley Orgánica de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial.

Art. 18.- Del Taxímetro.- Los vehículos autorizados para prestar el servicio de taxi convencional y ejecutivo, deberán tener instalado el taxímetro debiendo emitir las facturas autorizadas por el Servicio de Rentas Interna.

El taxímetro deberá estar debidamente precintado, homologado y con iluminación propia permanente. Se lo ubicará en el interior de vehículo, de forma que resulte perfectamente visible a la lectura del usuario y sin que afecte su comodidad.

TÍTULO VII

DE LOS SOCIOS ACCIONISTAS

Art. 19.- Socios o Accionistas.- Los socios o accionistas de las cooperativas y/o compañías que prestarán el servicio de transporte terrestre comercial, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- A. Ser ecuatoriano, mayor de 18 años, con capacidad para contratar y obligarse;
- B. Tener licencia profesional tipo “C”, ”D” o “E”,
- C. Ser propietario del vehículo;
- D. Formar parte de una cooperativa o compañía de transporte terrestre comercial, legalmente constituida;
- E. Que el vehículo se encuentre legalmente matriculado en el año correspondiente a la petición;
- F. No formar parte de otra cooperativa o compañía en cualquiera de los ámbitos de operación de transporte público o comercial de pasajeros o de bienes en nuestro cantón, emitido por la UMTTTSVCP.
- G. Queda terminantemente prohibido otorgar títulos habilitantes que sean objeto de la presente ordenanza a personas que sea(n) servidor(es) público(s) con nombramiento o contrato.

Art. 20.- Cupos Intransferibles. - Los cupos son concesiones y no constituyen acciones ni derechos negociables. Los socios o accionistas que acceden a los cupos para prestar el servicio de transporte terrestre comercial, no podrán transferirlo bajo ningún título, excepto por fallecimiento o por invalidez permanente la cual le imposibilite continuar laborando, dicho cupo, de solicitarse se le otorgará a al beneficiario de la posesión efectiva de los bienes dictaminado por la autoridad competente, siempre que cumplan con los requerimientos de Ley. En todos los casos los cupos se revertirán a la Municipalidad del Cantón Pindal, quien lo asignara a otra persona, socio o accionista previo al cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente ordenanza. Los cupos no podrán ser transferidos durante tres años.

Art. 21.- Criterios de selección. - El listado de los solicitantes se lo elaborara de acuerdo con el cumplimiento y valoración ponderada de las causales siguientes:

1. Certificado emitido por la UMTTTSVCP de NO haber cedido sus derechos de socio o accionista de alguna cooperativa o compañía de transporte público dentro de los últimos tres años. (cinco puntos);
2. Que perciba (n) una pensión del estado por concepto de jubilación, de acuerdo a la siguiente tabla:

TABLA

Menor a una RBU	Cinco puntos
Mayor a una RBU y menor a 1.38 RBU	Cuatro puntos
Mayor a 1.38 RBU y menor a 1.75 RBU	Tres puntos
Mayor a 1.75 RBU y menor a 2.15 RBU	Dos puntos
Mayor a 2.15 RBU	Un punto

3. Que NO tenga(n) otra actividad económica privada, que supere una remuneración básica unificada. (Dos puntos);
4. Certificado de no tener antecedentes penales de tránsito otorgados por los juzgados de tránsito de la provincia de Loja, de los cinco últimos años. (tres puntos);
5. Declaración juramentada de no haber pertenecido a ninguna operadora de transporte público o comercial a nivel nacional en los últimos cinco años; (Un punto);
6. Certificado de no adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pindal (Un punto);
7. Los socios aspirantes de las operadoras deben acreditar su lugar de domicilio, dentro de la jurisdicción territorial cantonal solicitada para la

operación del servicio, de conformidad con el último padrón electoral y cartas de pago de servicios básicos correspondientes al año 2022;

8. Los socios aspirantes de las operadoras deben acreditar su lugar de domicilio, dentro de la jurisdicción territorial cantonal solicitada para la operación del servicio, de conformidad con el último padrón electoral y cartas de pago de servicios básicos correspondientes al año 2022 de acuerdo al siguiente criterio:

TABLA

Si acredita vivir en la misma parroquia a la que solicita la operadora	Cinco puntos
Si acredita vivir en el mismo cantón a la que solicita la operadora	Tres puntos

- 9 De conformidad con el registro de la UMTTTSVCP y de la Comisión Nacional de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial se valorara su fecha de solicitud de acuerdo con el siguiente criterio:

TABLA

De ene 2022 a dic 2022	Cinco puntos
De ene 2023 a dic 2023	Cuatro puntos
De ene 2024 a dic 2024	Tres puntos
De ene 2025 a dic 2025	Dos puntos

- 10 Aprobar la inspección e informe elaborado por la UMTTTSVCP, referente a las instalaciones y vehículos vinculados con la compañía a la que solicita (cinco puntos).
- 11 Que esta actividad sea la única fuente de trabajo (diez puntos);
- 12 Que acredite tener algún tipo de discapacidad (Tres puntos).

TÍTULO VIII

DEL CONTROL

Art. 22.- Control de la UMTTTSVCP. - La Unidad Municipal de Tránsito, Transporte Terrestre y Seguridad Vial del Cantón Pindal ejercerá su autoridad mediante auditoria, controles y demás acciones que permitan establecer el fiel cumplimiento del permiso de operación otorgado a las operadoras reguladas.

Art. 23.- De las tarifas. - Las tarifas para el servicio de transporte comercial de pasajeros serán las que al momento se encuentren vigentes a nivel Nacional sin perjuicio de que estas puedan ser modificadas previo a un estudio técnico socio económico que genere un modelo tarifario, elaborado por parte de la Municipalidad de Pindal, pudiendo escoger las fijadas por la Agencia Nacional de Transporte Terrestre Transito y Seguridad Vial.

Art. 24.- Vida útil.- La vida útil de los vehículos que prestarán el servicio de transporte terrestre comercial, será el determinado el Reglamento de Transporte Comercial de Pasajeros.

Art. 25.- Revisión Técnica Vehicular.- Los vehículos de transporte terrestre comercial, deberán aprobar la revisión técnica autorizada por la UMTTTSVCP, tanto para la autorización la prestación del servicio, como en las fechas que esta determine.

La UMTTTSVCP podrá suspender el servicio de transporte terrestre comercial, al vehículo que no haya aprobado la revisión antes referida, hasta su efectivo cumplimiento.

Art. 26.- De los Conductores.- El conductor del vehículo que preste el servicio de transporte terrestre comercial, será el propietario de la unidad, quien portará la tarjeta individual de acreditación emitida por la UMTTTSVCP, a costa del interesado; y, en caso debidamente justificado podrá solicitar la acreditación de un chofer profesional contratado para la conducción de su unidad.

Art. 27.- De la Capacitación.- Los conductores que presten el servicio de transporte terrestre comercial, tendrán que aprobar mínimo un curso de capacitación anual de acuerdo a la planificación dictada por la UMTTTSVCP y las mismas serán financiadas por las empresas a las que pertenecen.

Los ámbitos sobre los cuales tratarán los cursos mencionados en el inciso anterior serán sobre: relaciones humanas, servicio al cliente, normas pertinentes al transporte terrestre, tránsito y seguridad vial, prevención de accidentes, turismo y más temas afines.

Art. 28.- Obligación de los Conductor(es).- serán obligaciones del conductor:

- a) Vestir el uniforme de la cooperativa o compañía a la que pertenece, en forma adecuada.
- b) Guardar absoluto respeto al usuario y público en general;
- c) No fumar, comer o beber durante la prestación de los servicios;
- d) Apagar la radio o aparato reproductor de música, a petición del cliente;
- e) Portar un distintivo de identificación visible para el usuario en donde conste el nombre, organización a la que pertenece, número de registro municipal y foto tamaño pasaporte;

- f) Mantener limpio el vehículo;
- g) No colocar en el vehículo, adhesivos o calcomanías no autorizadas;
- h) No utilizar el vehículo para otros fines distintos al servicio de transporte terrestre comercial al que pertenece;
- i) Aprobar cada año el curso de capacitación, planificados por la organización a la que pertenece con el aval de la UMTTTSVCP;
- j) Brindar el servicio en condiciones básicas de igualdad, no discriminación, calidad, seguridad y preferencia dentro del turno de solicitud.
- k) Entregar un recibo o factura donde consten el precio, la fecha, el número de identificación fiscal del titular de la licencia, el número de la licencia y la matrícula del vehículo, y que acredite que se ha satisfecho el precio del servicio.
- l) Acceder a la elección del recorrido solicitada por el usuario que considere más adecuado o, en caso de que no se ejercite este derecho, que el servicio se realice por el itinerario previsiblemente más corto teniendo en cuenta tanto la distancia como el tiempo estimado de prestación del mismo.
- m) Brindar el embarque y desembarque de los vehículos en las condiciones de confortabilidad y seguridad necesarias. En este sentido, tienen derecho a recibir la ayuda del prestador del servicio, para subir o bajar del vehículo, las personas con movilidad reducida (capacidades especiales) o las personas que vayan acompañadas por niños y a cargar los aparatos que éstas precisen para su desplazamiento, como pueden ser sillas de ruedas o coches de niño destinadas a este efecto.

TÍTULO IX

DE LAS PROHIBICIONES Y SANCIONES

Art. 29.- Prohibiciones.- Los socios o accionistas de las cooperativas o compañías, o los conductores de los vehículos que brindan el servicio de

transporte comercial, tienen prohibido a más de lo establecido en la ley y reglamento, lo siguiente:

- a) Estacionar las unidades en la vía pública estableciendo paradas para el ingreso de pasajeros, por lo que, no podrán establecer sitios fijos de parada dentro del área urbana no autorizados.
- b) Llevar acompañantes del conductor, al momento de prestar el servicio;
- c) Prestar el servicio con vehículos no autorizados por la UMTTTSVCP;
- d) Que los vehículos sean conducidos por personas no autorizadas por la UMTTTSVCP;
- e) Introducir o adaptar modificaciones en el vehículo autorizado, posterior a la revisión realizada por la UMTTTSVCP;
- f) Usar distintivo que impidan identificar a simple vista las placas, el registro municipal, el número y logo de la cooperativa o compañía;
- g) Usar faros o reflectores que afecten a la visibilidad de los conductores y/o peatones, dentro del área urbana del cantón;
- h) Usar películas anti solares, vidrios, polarizados, adhesivos decorativos que no sean propios del vehículo; y,
- i) Acondicionar sistemas de escape que generen contaminación auditiva.

TÍTULO X

SANCIONES

Art. 30.- De las Sanciones.- Las sanciones que se impondrán por el incumplimiento de la presente ordenanza, dependiendo de su gravedad, podrán ser:

- a) Multa de una a cinco remuneraciones básicas unificadas;
 - b) Suspensión temporal del permiso de operación, entre cinco a sesenta días;
- y,

c) Revocatoria del permiso de operación entre uno a dos años.

Artículo 31.- Serán sancionados con la multa de uno a cinco remuneraciones básicas unificadas, los socios, accionistas o conductores que incumplieren lo establecido en el artículo 28 de la presente ordenanza.

Igual sanción se impondrá a los socios, accionistas y/o conductores que incumplieren lo establecido en el artículo 29 de esta ordenanza.

La reincidencia de cualquiera de los incumplimientos antes señalados, será sancionada con el máximo de la multa establecida.

Art. 32.- Serán sancionados con la suspensión temporal del permiso de operación, entre cinco a sesenta días, quienes incumplieren durante la vigencia del permiso de operación, lo establecido, en el artículo 20 de la presente ordenanza, por más de tres veces respecto del mismo incumplimiento.

Igual sanción se impondrá a los socios, accionistas o conductores que incumplieren lo establecido en los literales a), b) y e) del artículo 21 de esta ordenanza.

Art. 33.- La sanción establecida en el artículo anterior se impondrá a quienes maltraten al usuario de palabra o de obra; incumplan con las tarifas establecidas; no usen el taxímetro en el caso de los taxis o alteren su normal funcionamiento; y, operen fuera del área del cantón sin autorización correspondiente.

La reincidencia de los incumplimientos antes indicados, será sancionada con la revocatoria del contrato de operación por dos años. Estas sanciones serán aplicadas en concordancia con lo establecido en la Ley sus reglamentos.

TÍTULO XI

DE LA REVOCATORIA

Art. 34.- Revocatoria del Permiso de Operación.- Los permisos de operación otorgados por la UMTTTSVCP, serán revocados por las siguientes causas:

1. Por la declaratoria de disolución y/o liquidación de la cooperativa o compañía de conformidad a sus leyes correspondientes;
2. Por el cambio del objeto social de la operadora, con uno que no sea exclusivo al del transporte terrestre comercial que se le otorgo;
3. No contar con la flota vehicular reglamentaria;
4. Por encontrar vicios en la documentación presentada, cuya información permitió otorgar el permiso de operación;
5. Quienes hayan sido suspendidos tres veces consecutivas durante la vigencia del contrato de operación.
6. Quienes infrinjan la prohibición contemplada en el artículo 29 literal d) de esta ordenanza.
7. Por las demás causales determinadas en la Ley Orgánica de Transporte Terrestre Transito y Seguridad Vial, ordenanzas municipales y sus reglamentos.

Art. 35.- Competencias para sancionar.- La Municipalidad de Pindal, a través de la UMTTTSVCP creada para el efecto, se encargará de imponer las sanciones tipificadas en la presente ordenanza, de conformidad al procedimiento establecido en el reglamento correspondiente, sin perjuicio de las sanciones previstas en la Ley Orgánica de Transporte Terrestre Transito y Seguridad Vial y más normas conexas.

TÍTULO XII

DE LA HABILITACIÓN DE CUPOS

Art. 36.- Habilitación de socio y vehículo al Permiso de Operación.- Son susceptibles de habilitación, a favor de una misma operadora de transporte terrestre comercial, los socios o accionistas de los cupos que se quedaren fuera de la Renovación del Permiso de Operación

Se podrá efectuar dentro de los siguientes 360 días contados desde la suscripción del Permiso de Operación, de no cumplir con el plazo manifestó el cupo otorgado al mencionado socio o accionista será revertido al estado (Municipio de Pindal.)

Art. 37.- La Resolución de Habilitación de socio y vehículo al Permiso de Operación.- Es el documento habilitante que emite la Unidad Municipal de Transporte Terrestre, Transito y Seguridad Vial del Cantón Pindal para que un vehículo reingrese al servicio de transporte comercial.

Art. 38.- Requisitos para la Habilitación de Socio y Vehículo.- Deberán presentar para la Habilitación de Socio y Vehículo los siguientes requisitos:

- a) Solicitud de tramite firmada por el representante legal de la operadora
- b) Solicitud para la Habilitación de Socio y Vehículo firmada por los representantes legales de la operadora
- c) Copia del Permiso de Operación y de las resoluciones posteriores referentes al socio y al vehículo emitidas por la autoridad competente durante la vigencia del permiso.
- d) Documentos personales del socio o accionista que ingresa, cedula, certificado de votación, licencia profesional, entre otros
- e) Formulario de Revisión Vehicular emitido por el CRV, Informe firmado y sellado por el funcionario competente del mencionado centro

- f)** Copia de la matricula u contrato de compra venta notariada o copia certificada de la factura emitida por la casa comercial (para vehículo nuevo).
- g)** Copia de la matricula u contrato de compra venta notariada o copia certificada de la factura emitida por la casa comercial (para vehículo nuevo).
- h)** En cupos revertidos y reasignados se efectuarán mediante resolución de la Unidad Municipal de Tránsito, Transporte Terrestre y Seguridad Vial del Cantón Pindal, firmada por la máxima autoridad municipal; y, por sentencia que dictare el organismo judicial correspondiente.
- i)** Certificado del accionista o socio que consta registrado como accionista en la Superintendencia de Compañías, y en Cooperativas calificación de Registro de la Intendencia de Economía Popular y Solidaria
- j)** Declaración juramentada de no ser socio o accionista en otra operadora de transporte, no ser servidor público a la presente fecha; y no pertenecer a las Fuerzas Armadas, y Policía Nacional, así mismo a los miembros que pertenecieron a la fuerza pública.
- k)** Comprobante de pago de trámite administrativo.
- l)** En caso de que el trámite sea realizado por una tercera persona deberá presentar la autorización suscrita por el representante legal, en el que se detalle el nombre completo y número de cédula de ciudadanía de la persona autorizada.
- m)** Registro Único de Contribuyentes de la operadora (RUC) vigente.
- n)** Copia del pago de Bomberos del vehículo
- o)** Pólizas de seguro de vehículo y responsabilidad civil a terceros
- p)** Certificado de no adeudar al GADM - PINDAL.

TÍTULO XIII

DEL PRECIO POR OCUPACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO

Art. 39.- Por la ocupación del espacio público por el transporte terrestre comercial será el valor de 0.05 centavos de dólar por cada metro cuadrado diario.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA: De la ejecución de la presente Ordenanza, encárguese a la Unidad Municipal de Tránsito, Transporte Terrestre y Seguridad Vial del Cantón Pindal, UMTTTSVCP.

SEGUNDA: La UMTTTSVCP se encargará, en conjunto con los operadores, del diseño e implementación de programas de Capacitación continua obligatorios que deberán incluir aspectos relativos a la calidad del servicio prestado, legislación nacional y local; administración y gerencia de compañías y cooperativas de transporte, entre otros.

TERCERA: Los términos establecidos en esta ordenanza se contarán a partir de la recepción completa de la documentación solicitada para cada trámite.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA: La UMTTTSVCP, una vez aprobada esta Ordenanza, conformará una Comisión Técnica tripartita entre autoridades, prestadores del servicio y usuarios, con tres delegados principales y suplentes de cada sector, la misma que se encargada del análisis tarifario para la prestación del servicio de taxis, previo a la implementación del taxímetro. Todas las unidades de taxi deberán cumplir con este implemento para la aprobación de la segunda revisión técnica vehicular anual.

Para la designación de los usuarios y usuarias que integren la comisión se seguirá el proceso establecido en la Ordenanza para el proceso de selección de representantes de la ciudadanía a los directorios de empresas públicas, comisiones y otras instancias municipales.

SEGUNDA: Una vez en vigencia esta Ordenanza, se iniciará de manera inmediata el procedimiento para nuevos títulos habilitantes; para el caso de renovación se aplicará el siguiente cronograma de presentación de solicitudes:

a.- En los tres primeros meses se receptorán las solicitudes de renovación de permisos de operaciones de las compañías o cooperativas de transporte comercial de modalidad de taxis.

b.- En el cuarto y quinto mes se receptorán las solicitudes de renovación de permisos de operación de las compañías o cooperativas de transporte comercial de modalidad escolar e institucional.

c.- En el sexto mes se receptorán las solicitudes de renovación de permisos de operación de las compañías o cooperativas de transporte comercial de modalidad carga liviana.

d.- En el noveno mes se receptorán las solicitudes de las operadoras de transporte que no se hayan receptado en los plazos establecidos en la presente disposición.

TERCERA: Los títulos habilitantes actuales se mantendrán prorrogados hasta que la UMTTTSVCP emita la resolución correspondiente sobre su petición de renovación de conformidad al cronograma de la disposición transitoria segunda.

CUARTA: En el caso de las empresas de transporte que cuentan con permiso de operación para solicitar la renovación de los títulos habilitantes deberán constituirse en cooperativas o compañías y no necesitarán presentar los balances financieros por esta única ocasión y la propiedad de los vehículos se mantendrá en la situación en la que estén al momento de la petición.

QUINTA: En el caso de las operadoras que hayan obtenido el informe favorable previo para la constitución jurídica pero que aún no posean el título habilitante respectivo, deberán completar la documentación y someterse a los plazos de acuerdo a lo establecido en la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza, entrará en vigencia a partir de su promulgación, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal Cantonal, el día trece de octubre de 2022.



Firmado electrónicamente por:
**GERMAN VICENTE
SANCHEZ GONZALEZ**

Prof. Germán V. Sánchez González
ALCALDE DEL CANTON PINDAL



Firmado electrónicamente por:
**FABIOLA DEL
ROCIO ZAPATA
GARCIA**

Ab. Fabiola del R. Zapata García, Mgs
SECRETARIA GENERAL GAD-PINDAL

Abg. Fabiola del Rocío Zapata García, Secretaria General del Concejo Municipal del Cantón Pindal. **CERTIFICO:** que la **ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE TÍTULOS HABILITANTES DE TRANSPORTE TERRESTRE EN EL CANTÓN PINDAL**, fue discutida y aprobada en las sesiones ordinarias del Concejo Municipal celebradas el veintinueve de julio del dos mil veintidós y trece de octubre del dos mil veintidós, en primer y segundo debate, respectivamente; siendo aprobado su texto en la última fecha; el mismo que es enviado al señor alcalde, Prof. German Vicente Sánchez González; en tres ejemplares para la sanción u observación correspondiente de conformidad al Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Pindal, a 13 de Octubre de 2022.



Firmado electrónicamente por:
**FABIOLA DEL
ROCIO ZAPATA
GARCIA**

Ab. Fabiola del Rocío Zapata García, Mgs
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DE PINDAL

Razón.- Siento con tal que en cumplimiento de lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el día de hoy remito al Señor Alcalde del Cantón Pindal, Prof. Germán Vicente Sánchez González la presente **ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE TÍTULOS HABILITANTES DE TRANSPORTE TERRESTRE EN EL CANTÓN PINDAL**, para su observación o sanción:

Pindal, 13 de octubre del 2022



Firmado electrónicamente por:
**FABIOLA DEL
ROCIO ZAPATA
GARCIA**

Ab. Fabiola del Rocío Zapata García, Mgs
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DE PINDAL

Prof. Germán Sánchez González, **ALCALDE DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON PINDAL.-** De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, por haberse cumplido el procedimiento establecido en el mencionado Código Orgánico, **SANCIONÓ** la presente **ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE TÍTULOS HABILITANTES DE TRANSPORTE TERRESTRE EN EL CANTÓN PINDAL**, expresamente su texto y dispongo su promulgación a través de su publicación en el Registro Oficial y para conocimiento del vecindario Pindaleño.-

Pindal, a 18 de octubre del 2022.



Firmado electrónicamente por:
**GERMAN VICENTE
SANCHEZ GONZALEZ**

Prof. Germán Vicente Sánchez González,
ALCALDE DEL CANTON PINDAL

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en el Registro Oficial, la presente **ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE TÍTULOS HABILITANTES DE TRANSPORTE TERRESTRE EN EL CANTÓN PINDAL**, el Prof. Germán Vicente Sánchez González, **ALCALDE DEL CANTÓN PINDAL**, a los diez y ocho días del mes de octubre de dos mil veintidós.- **LO CERTIFICO.-**

Pindal, 18 de octubre de 2022



Firmado electrónicamente por:
**FABIOLA DEL
ROCIO ZAPATA
GARCIA**

Ab. Fabiola del Rocío Zapata García, Mgs
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DE PINDAL

CONTENIDO

TÍTULO I

ESTRUCTURA ADMINISTRATIVA

CAPÍTULO I:

CONSIDERACIONES GENERALES

DEFINICIONES

CAPÍTULO II

ORDENAMIENTO URBANÍSTICO

CAPÍTULO III

COMPONENTE ESTRUCTURANTE CANTONAL,

ESTRUCTURA URBANO RURAL

CAPÍTULO IV

COMPONENTE URBANÍSTICO EN SUELO URBANO

SECCIÓN I:

SECCION II:

SECCIÓN III:

SECCIÓN IV:

SECCIÓN V:

CAPÍTULO V

COMPONENTE URBANÍSTICO EN SUELO RURAL

SECCIÓN I:

SECCIÓN II:

SECCIÓN II:

CAPÍTULO VI

ORGANISMOS DE REGULACIÓN Y CONTROL

SECCIÓN I

JUNTA DE DESARROLLO URBANO

SECCIÓN II:

DEL DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN URBANA Y RURAL

SECCIÓN II:

DE LA COMISARIA MUNICIPAL

CAPÍTULO VII:

APROBACIÓN DE PLANOS Y PERMISO DE CONSTRUCCIÓN

SECCIÓN I

CERTIFICADO DE REGULACIÓN Y CONTROL URBANO

(Solicitud Línea de Fábrica)

SECCIÓN II:

TRÁMITE PARA APROBACIÓN DE PLANOS Y PERMISO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA

PARÁGRAFO III:

PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN

CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL

SECCIÓN III:

PERMISO DE OBRAS MENORES

SECCIÓN IV:

REQUISITOS Y TRAMITE PARA APROBACIÓN DE URBANIZACIONES

FASE I:

FASE II:

PARÁGRAFO I:

PERMISO DE CONSTRUCCIÓN PARA URBANIZACIONES

PARÁGRAFO II:

RECEPCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

SECCIÓN V:

REQUISITOS Y TRÁMITE PARA APROBACIÓN DE SUBDIVISIONES URBANAS

SECCIÓN V:

REQUISITOS Y TRÁMITE PARA APROBACIÓN DE SUBDIVISIONES RURALES

SECCIÓN VI:

MÁRGENES DE PROTECCIÓN

CAPÍTULO VII:

NORMAS GENERALES DE DESARROLLO URBANO

SECCIÓN I:

CONSTRUCCIONES PARTICULARES Y EDIFICIOS PÚBLICOS

SECCIÓN III:

DE LAS CALLES, AVENIDAS

SECCIÓN IV:

DE LOS CARTELES, RÓTULOS Y ANUNCIOS

SECCIÓN V:

ACCESIBILIDAD DE PERSONAS CON PROBLEMAS DE MOVILIDAD

SECCIÓN VI:

**CONSTRUCCIÓN DE CANALES DE DESAGÜE Y CONSTITUCIÓN DE
SERVIDUMBRES DE ACUEDUCTO**

SECCIÓN VII:

DE LOS CEMENTERIOS

SECCIÓN VIII:

DE LAS ESTACIONES DE COMBUSTIBLES

CAPÍTULO VIII:

EXIGENCIAS, OBLIGACIONES, RESPONSABILIDADES Y SANCIONES

SECCIÓN I:

EXIGENCIAS TÉCNICAS Y ADMINISTRATIVAS

SECCIÓN II:

OBLIGACIONES

SECCIÓN III:

RESPONSABILIDADES

SECCIÓN IV:

SANCIONES

CAPITULO VI

DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

CAPITULO VII

NORMAS DE CONSTRUCCIÓN

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

MOTIVACIÓN:

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pindal a la fecha no cuenta con una ordenanza donde se norme el uso, la ocupación y la edificación en el suelo del cantón Pindal, de acuerdo a los contenidos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), logrando así una visión de desarrollo a mediano y largo plazo, en concordancia con el marco legal vigente y los objetivos del desarrollo nacional, considerando la función social y ambiental que debe cumplir la propiedad para lograr un crecimiento sostenible que garantice un ambiente saludable, la soberanía alimentaria, el acceso a la vivienda digna, a los servicios básicos y al ejercicio del derecho a la ciudad y al territorio. Por lo que es necesario adecuar una normativa con la cual se logre la utilización racional y sostenible de los recursos la protección del patrimonio natural y cultural y la regulación de las intervenciones en el territorio cantonal proponiendo e implementando normas que orienten la formulación y ejecución de las políticas públicas.

EL CONCEJO MUNICIPAL

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que los gobiernos municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas: Planificar el desarrollo cantonal con miras a regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural;

Que, el Art. 54, literal o) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece como función de los gobiernos municipales la de 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 literal c) del referido artículo prescribe como función de los gobiernos municipales, 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 áreas verdes y áreas comunales;

Que, es deber de las municipalidades promover, estimular y controlar el desarrollo armónico del Cantón y el crecimiento urbanístico de la jurisdicción cantonal;

Que, el Art. 57 del Código de Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización establece entre las atribuciones del concejo cantonal: "w) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones,"

Que, compete al Concejo Cantonal la facultad legislativa a través de la expedición de ordenanzas conforme lo establece el artículo 240 de la Constitución de la República y artículos 7 y 57, literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:

ORDENANZA PARA LA IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN PINDAL.

TÍTULO I

ESTRUCTURA ADMINISTRATIVA

CAPÍTULO I:

CONSIDERACIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto. - La presente Ordenanza tiene como objetivo principal normar el uso, la ocupación y la edificabilidad del suelo cantonal de acuerdo a los contenidos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) con una visión de desarrollo a mediano y largo plazo, en concordancia con el marco legal vigente y los objetivos del desarrollo nacional, considerando la función social y ambiental que debe cumplir la propiedad para lograr un crecimiento sostenible que garantice un ambiente saludable, la soberanía alimentaria, el acceso a la vivienda digna, a los servicios básicos y al ejercicio del derecho a la ciudad y al territorio. A través de la normativa se busca lograr: la utilización racional y sostenible de los recursos, la protección del patrimonio natural y cultural y la regulación de las intervenciones en el territorio cantonal proponiendo e implementando normas que orienten la formulación y ejecución de las políticas públicas. Además de las normas de control y sanción para garantizar su cumplimiento.

Forman parte de la presente Ordenanza el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Pindal 2019 - 2023, el Plan de Uso y Gestión del Suelo (2022-2034) del cantón Pindal, sus determinaciones y los Estándares Urbanísticos.

Artículo 2. Ámbito. - El ámbito de aplicación de la presente ordenanza que incluye Normas de Arquitectura y Urbanismo es el área correspondiente a la jurisdicción del Cantón Pindal con todas sus parroquias.

Artículo 3. Sujeción- Los propietarios y técnicos responsables de toda edificación, urbanización, subdivisión o estructura que existan y las que se levanten, remodelen, reestructure o modifiquen todo o en parte, dentro del perímetro urbano de cada parroquia zona rural, zona de influencia; centros urbanos parroquiales; áreas de expansión urbana, y otras determinadas por la Dirección de Planificación se sujetaran a las disposiciones a las establecidas por el INEN que son referidas en este instrumento, al Código del Trabajo,

al Reglamento de Seguridad y Salud de los Trabajadores y Mejoramiento del Medio Ambiente de Trabajo y, al Reglamento de Seguridad para la Construcción y Obras Públicas previstas en esta ordenanza.

Artículo 4. En ejercicio de la competencia constitucional asignadas a los gobiernos municipales, el Gobierno Municipal de Pindal, formulará sus planes de uso y Gestión del suelo, que contendrán los planes de uso y gestión del suelo físico-cantonal y planes de Uso y gestión del suelo urbano, entre otros; y, los mantendrá permanentemente actualizados. Regulará además el uso, la ocupación y el control Del suelo urbano y rural.

Los diferentes planes de uso y gestión del suelo de cada cetro poblado son los instrumentos de planificación territorial que fija los parámetros, regulaciones y normas específicas para el uso, ocupación, edificación y habitación del suelo de cada centro poblado.

Artículo 5. Cada centro poblado para ser declarado como urbano deberá ser normando mediante ordenanza: límite urbano Plano de amansamiento y plan de uso y gestión del suelo urbano, barrial o local.

Artículo 6. Toda persona podrá denunciar ante el alcalde o alcaldesa, director de planificación, Comisario municipal las obras que se realicen en contravención o sin observar las disposiciones de esta ordenanza. Recibida la denuncia por el Comisario municipal, ésta será trasladada al Director de Planificación, quien emitirá un informe técnico.

Artículo 7. El concejo cantonal, el alcalde o alcaldesa, la comisaría municipal, y la Dirección de Planificación, serán las encargadas de hacer cumplir todos los requisitos y disposiciones de la presente ordenanza, en ámbito de sus competencias.

Artículo 8. De las decisiones que expida la comisaría municipal, se aceptará únicamente recursos de apelación ante DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN. Este recurso será interpuesto dentro del término de cinco días hábiles De haberse efectuado la respectiva notificación.

DEFINICIONES

Artículo 9. Definiciones. - Para la correcta interpretación y aplicación de esta Normativa se observarán las siguientes definiciones:

- 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:** 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 del tejado 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, de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal.
- **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 del espacio de uso público tomada entre las líneas de fábrica. Comprende la calzada y las aceras.
- **ÁREA BRUTA (TOTAL) URBANIZABLE:** Corresponde al área total del predio a urbanizarse.
- **ÁREA DE CIRCULACIÓN:** Son espacios como: vestíbulos, corredores, galerías, escaleras y rampas; que sirven para relacionar o comunicar horizontal y/o verticalmente otros espacios diferentes a éstos, con el propósito de lograr la funcionalidad y la comodidad integral.
- **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 la ciudad y a cabeceras parroquiales con usos urbanos en diferentes grados de consolidación. Sus límites están condicionados por proyectos de infraestructura y pueden 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 urbana de características funcionales, tipológicas, ambientales y sociales unitarias.

- **ÁREA NO COMPUTABLE:** Son todas aquellas áreas construidas correspondientes a los locales no habitables en subsuelos; escaleras y circulaciones generales de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones y basura, áreas de recolección de basura, bodegas y estacionamientos cubiertos en subsuelo y/o en planta baja.
- **ÁREA TOTAL CONSTRUIDA O ÁREA BRUTA:** Es el área que resulta de sumar todos los espacios construidos cubiertos que se encuentren sobre y bajo el nivel natural del terreno.
- **ÁREA URBANA:** Es aquella en la cual 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 CONSTRUIDA:** Es el área resultante de restar del área total construida, el área no computable.
- **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.
- **ÁREA ÚTIL (NETA) URBANIZABLE:** Es el resultado de descontar del área bruta, las áreas correspondientes a afectaciones de vías y derechos de vías, quebradas, las áreas de protección especial, oleoductos, poliductos, líneas de alta tensión, canales de aducción, a centrales hidroeléctricas y canales de riego.
- **ÁTICO O BUHARDILLA:** Espacio no habitable que existe entre una cubierta inclinada y el piso más alto.
- **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:** Espacio abierto accesible 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:** Espacio público cubierto, permanente o transitorio para higiene personal.
- **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 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:** Caja o recipiente que forma parte del mobiliario del espacio público o privado en donde se receptan documentos de comunicación o información.
- **CABINA Y/O KIOSCOS:** 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.
- **CENTRO ZONAL:** Sitio que, por sus condiciones de población, jerarquía urbana, número de equipamientos y funciones, constituye el lugar importante y simbólico.
- **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.
- **COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS PLANTA BAJA):** Es la relación entre el área útil construida en planta baja y el área total del lote. Para usos de suelo industrial se excluyen del cálculo las circulaciones vehiculares internas a la edificación y externas cubiertas.
- **COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO TOTAL (COS TOTAL):** Es la relación entre el área útil total construida y el área del lote.
- **COMPOSICIÓN FAMILIAR:** Relación del número de miembros por cada familia. Para el cálculo de los procesos relacionados con densidad de población, se define a la composición familiar la equivalente a cuatro miembros por familia.
- **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 industrias, 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.
- **CONSERVACIÓN 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 o espacio de circulación horizontal.
- **CHIMENEA:** Conducto sobresaliente de la cubierta destinado a llevar a la atmósfera los gases de la combustión.
- **CREMATORIO:** Edificio destinado a la incineración de cadáveres. Relativo a la cremación de cadáveres y materias deletéreas. **CRIPTAS:** Agrupación de un conjunto de tumbas conformadas en nichos o fosas subterráneas, destinadas a los miembros de una misma familia o agrupación social
- **CRUJÍA:** 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 lluvias.
- **DEFINICIÓN VIAL:** Acción técnica para precisar la implantación de una vía.
- **DENSIDAD BRUTA DE POBLACIÓN:** Es la relación entre el número de habitantes y el área total urbanizable.
- **DENSIDAD NETA DE POBLACIÓN:** Es la relación entre el número de habitantes y el área útil urbanizable.
- **DERECHO DE VÍA:** Es una faja de terreno colindante a la vía destinada 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 ARQUITECTÓNICO:** Estado de degradación cualitativa de la edificación.
- **DIAGNOSTICO AMBIENTAL DE LA SITUACIÓN ACTUAL:** Es un informe similar al estudio de impacto ambiental, pero aplicable a proyectos que están en cualquiera de sus fases de ejecución y tienen por objeto operativo la identificación y determinación de los efectos beneficiosos y nocivos que el establecimiento está provocando sobre cada uno de los componentes socio-ambientales, en la perspectiva de definir las medidas de mitigación que deben incorporarse para minimizar o eliminar los impactos negativos y potenciar los impactos positivos. El diagnóstico ambiental contiene una propuesta de las medidas de mitigación, rehabilitación, recuperación del sitio afectado por los impactos ocasionados por las propias actividades.

- **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.
- **EJE URBANO:** Vía con un alto nivel de consolidación de actividades de sector, zona o de ciudad compatibles.
- **EMBALSAMIENTO O TANATOPRAXIA:** 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:** Es el destinado a actividades e instalaciones que generan ámbitos, bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida, independientemente de su carácter público o privado. El equipamiento normativo tiene dos componentes: de servicios sociales y, de servicios públicos.
- **EQUIPAMIENTO COMUNAL:** Es el espacio o conjunto de espacios cubiertos o abiertos destinados a equipamiento de servicios sociales y de servicios públicos.
- **EQUIPAMIENTO URBANO:** Es el espacio o conjunto de espacios cubiertos o abiertos en predios destinados para los servicios comunitarios.
- **ESCUSADO/INODORO/W.C.:** 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.
- **ESPACIOS DE USO COMUNAL:** Para las edificaciones bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, 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 que están normados por ordenanza.
- **ESPALEDA:** Faja lateral pavimentada o no adyacente a la calzada de una vía
- **ESTACIONAMIENTO:** Espacio o lugar público o privado destinado para acomodar o guardar vehículos.

- **ESTACIONES DE SERVICIO:** Establecimientos que reúnen las condiciones necesarias para suministrar los elementos y servicios que los vehículos automotores requieren para su funcionamiento; incluye cualquier otra actividad comercial 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 metropolitano.
- **EXHUMACIÓN:** 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 COMÚN:** 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.
- **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.
- **HALL:** Vestíbulo, recibidor o zaguán. **HITO:** Elemento de carácter arquitectónico, urbano, territorial, cultural o histórico que tiene tal significación que constituye un referente con aceptación colectiva.
- **ÍNDICE DE HABITABILIDAD (VIVIENDA):** Relación que expresa la cantidad de metros cuadrados de vivienda por persona.

- **INCINERACIÓN O CREMACIÓN:** Reducción a cenizas del cadáver por medio del calor
- **INHUMACIÓN:** Disposición de los cadáveres en espacios confinados y herméticos durante un tiempo establecido, mientras dura el proceso de descomposición orgánica del cadáver.
- **INFORME DE REGULACIÓN CANTONAL (IRC):** Certificado que contiene las Normas de Uso y Ocupación del Suelo de un predio.
- **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:** Acción dirigida a lograr la unidad y homogeneidad de un 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.
- **INTERVENCIÓN EN ÁREAS HISTÓRICAS:** Para definir los tipos de intervención se propone la siguiente clasificación:

En unidades y conjuntos arquitectónicos se consideran tres tipos de intervención:

- **Conservación.** - En edificaciones sujetas a protección absoluta o parcial, comprende: Obras de Mantenimiento, Obras de Acondicionamiento.
- **Recuperación.** - En edificaciones sujetas a protección absoluta o parcial; comprende: Obras de Restauración, Obras de Reconstrucción.
- **Transformación.** - En edificaciones no protegidas que requieren de esta intervención; también en solares vacíos que están sujetos a nueva edificación y a integración con el entorno. La transformación comprende: Obras de Integración; Obras de Demolición; Obras de Nueva Edificación.

En espacios urbanos (tramos de vías, plazas y espacios abiertos), se consideran tres tipos de intervención: Conservación Urbana; Integración Urbana; y, Reestructuración Urbana.

Se establecen las siguientes categorías básicas de protección para los bienes edificados de valor histórico-cultural, derivados de los procedimientos de catalogación:

- **Con Protección Absoluta.** - Los espacios urbanos y edificaciones (o unidades prediales) que se los identifica como Monumentales: MH; y, de Interés Especial: PH.
- **Con Protección Parcial (Rehabilitables).** - Las edificaciones o predios que se los identifica así: Ubicadas en las áreas 2 (de inventario selectivo): ERH, y, ubicadas en el resto de las áreas históricas: R.H.
- **No protegidas.**

- Con catalogación Negativa.
- 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.
- LÍNEA DE FABRICA: Lindero entre un lote y las áreas de uso público.
- LINDERO: Es el límite definido legalmente entre una propiedad pública, comunal o privada con otra.
- 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, comedores, dormitorios, cocinas; se excluyen: lavaderos, servicios higiénicos, despensas, circulaciones, vestíbulos, depósitos, estacionamientos, ascensores o similares.
- LUBRICADORA: Empresa dedicada a la venta de lubricantes, grasas y afines, así como a la prestación de servicio de mantenimiento de automotores, consistentes en: cambio de aceites usados, cambio de filtros, lavado y pulverizado de carrocería, chasis, motor, interior de los vehículos, engrasada, limpieza de inyectores, etc. Para cuyo efecto están provistas de fosas técnicamente diseñadas, elevadores hidráulicos, compresores y tanques de decantación de aguas residuales.
- 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.
- **MECÁNICA:** Lugar de trabajo para arreglo y producción de partes de vehículos. Se clasifica en: Mecánica pesada, para vehículos iguales o mayores a 6.10 m de distancia entre ejes más alejados; semipesada, para vehículos desde 4.50 m hasta 6.10 m de distancia entre ejes más alejados; liviana, para vehículos de hasta 3.35 m de distancia entre ejes más alejados; mecánica en general, donde se labora con torno, fresa, prensa, sueldas y cerrajería; y, mecánicas de: electricidad automotriz, que comprenden el mantenimiento y reparación de sistemas y mecanismos eléctricos de vehículos; vidriería automotriz, que comprende el mantenimiento y reparación de vidriería y mecanismos de puertas y ventanas de vehículos; de motos, que comprende la reparación y mantenimiento de todo tipo de motocicletas; de pintura automotriz, que comprende el mantenimiento y reparación de pintura de vehículos; de chapistería, que comprende la enderezada y reparación de la carrocería de vehículos; eléctrica, que comprende el rebobinado de motores eléctricos y la reparación de electrodomésticos; de fibra de vidrio, que comprende la reparación de partes de vehículos; refrigeración, que comprende el mantenimiento y reparación de aire acondicionado y sistemas de refrigeración; de bicicletas, que comprende el mantenimiento y reparación de triciclos y bicicletas; y, de precisión, que comprende la reparación y mantenimiento de cerraduras, chapas, y fabricación de llaves.
- **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 permitirá la incorporación de éstos y no serán considerados como pisos dentro de la altura de edificación.

- **MOBILIARIO URBANO:** Todo elemento que presta un servicio al cotidiano desarrollo de la vida en la ciudad.
- **MOJÓN:** 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.
- **NICHOS:** 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 las ordenanzas vigentes, 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.
- **OSARIOS:** 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 ILUMINACIÓN O POZO DE LUZ:** Se considera como tal a todo espacio descubierto y rodeado por sus cuatro lados, ya sea por paramentos sólidos o ventanas.
- **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 O LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:** Documento otorgado por la autoridad municipal competente, para ejecutar una obra física.
- **PISCINAS PUBLICAS:** Son aquellas en las cuales se permite el acceso del público en general.
- **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 RECIRCULACIÓN:** 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.
- **PLATAFORMA:** Terreno horizontal producto de la nivelación de las pendientes de aquel.
- **PORTAL:** Superficie cubierta limitada por pilares de soporte o de otro modo, para el acceso peatonal o vehicular a un edificio.
- **PORTE:** Diámetro transversal de la copa del árbol en la etapa de mayor desarrollo.
- **PRESERVACIÓN:** Conjunto de medidas de carácter preventivo y de cautela.
- **PROTECTOR DE ÁRBOL:** 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.
- **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.

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

- **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 CONSTRUCCIÓN:** Distancia comprendida entre los linderos y las fachadas; esta se tomará horizontalmente y perpendicular al lindero.
- **RESTOS CADAVÉRICOS:** 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 VELACIÓN:** 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.
- **SECTOR URBANO:** Área con características homogéneas en su estructura de usos y ocupación de suelo precedido por antecedentes históricos de su origen y establecido para el planeamiento urbano.

- **SEÑALIZACIÓN:** Sistema de señales indicativas de información, prevención, restricción y servicios.
- **SITIO INACCESIBLE:** Lugar que no es de uso normal y que no tiene accesos permanentes, usado en casos de emergencia y con precauciones.
- **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 en dos hasta 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 Metropolitano y equivale al área o zona urbana.
- **SUELO URBANIZABLE:** Son aquellas áreas que el Plan General de Desarrollo Territorial destina 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 del Distrito Metropolitano 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. El suelo no urbanizable debe ser considerado como equivalente a suelo rural o suburbano.
- **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.
- **TANATÓLOGOS:** 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
- **TIPOLOGÍA ARQUITECTÓNICA:** Clasificación organizativa morfológica y constructiva de las edificaciones definida por características y elementos arquitectónicos llamados tipológicos (propios de cada tipo arquitectónico).
- **TELÉFONOS PÚBLICOS:** Elemento de intercomunicación que forma parte del mobiliario público.
- **TERMINAL DE TRANSPORTE:** Local donde se inicia y termina el recorrido de líneas
- **TERRENOS CON PENDIENTE POSITIVA:** Es todo terreno cuyo nivel es superior al nivel de la acera.
- **TERRENOS CON PENDIENTE NEGATIVA:** Es todo terreno cuyo nivel es inferior al nivel de la acera.
- **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 CONDICIONADO:** Es aquel cuya aprobación está supeditada al cumplimiento de los requerimientos estipulados en el Régimen del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito constante en el Libro Segundo del Código Municipal. 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 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.
- **VÍA 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.
- **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.
- **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.
- **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.

CAPÍTULO II

ORDENAMIENTO URBANÍSTICO

- Artículo 10. Plan de Uso y Gestión del Suelo.** - Es el instrumento de planificación en el que se desarrolla: el componente estructurante, el componente urbanístico y los instrumentos de gestión del suelo en el territorio cantonal y que forma parte de la presente Ordenanza. Todas las determinaciones urbanísticas incluidas en el PUGS son vinculantes tanto para el sector público cuanto, para el sector privado, en éstas se incluyen: definición de polígonos de intervención, tratamientos urbanísticos, estándares urbanísticos e instrumentos para la gestión del suelo y financiación del desarrollo urbano.
- Artículo 11. Componente estructurante cantonal.** – En concordancia con el Modelo Territorial Objetivo y los subsistemas de Ordenación del medio físico y de los asentamientos humanos, canales de relación e infraestructuras, se define el suelo urbano y por exclusión el suelo rural del territorio cantonal.
- Artículo 12. Componente urbanístico.** – Establecido el componente estructurante, los planes de uso y gestión deberán determinar el uso y la edificabilidad de acuerdo a la clasificación del suelo, así como los instrumentos de gestión a ser empleados según los requerimientos específicos.
(Concordancia Art. 29 de la LOOTUGS)
- Artículo 13. Instrumentos de planeamiento del suelo.** - Los instrumentos de planeamiento del suelo son herramientas que orientan la generación y aplicación de la normativa urbanística, y consisten en: 1) Polígonos de intervención territorial, 2) Tratamientos y 3) Estándares Urbanísticos.
(Concordancia Art. 40 de la LOOTUGS)
- Artículo 14. Polígonos de intervención territorial.** - Los polígonos de intervención territorial son las áreas urbanas o rurales definidos en el Plan de Uso y Gestión de Suelo en base a características de homogeneidad morfológica, tipológica, ambiental e histórico – cultural, en los cuales se aplican los tratamientos urbanísticos que correspondientes.
- Artículo 15. Los tratamientos urbanísticos.** - Son las disposiciones que orientan las estrategias del planeamiento urbanístico en suelo urbano o rural, dentro de los polígonos de intervención definidos. Los tratamientos urbanísticos han sido asignados de acuerdo a lo que establece la ley y en función de sus características geológicas, morfológicas, ambientales y socio económicas.
- Artículo 16. Estándares urbanísticos.** - Es el marco normativo, que regula y norma la proyección urbana y arquitectónica (residencial, comercial, industrial, etc.) y de diseño urbano (fraccionamientos, urbanizaciones, sistemas viales, etc.), los procesos constructivos, materiales, y normas técnicas definidas para cada caso con el objetivo de asegurar

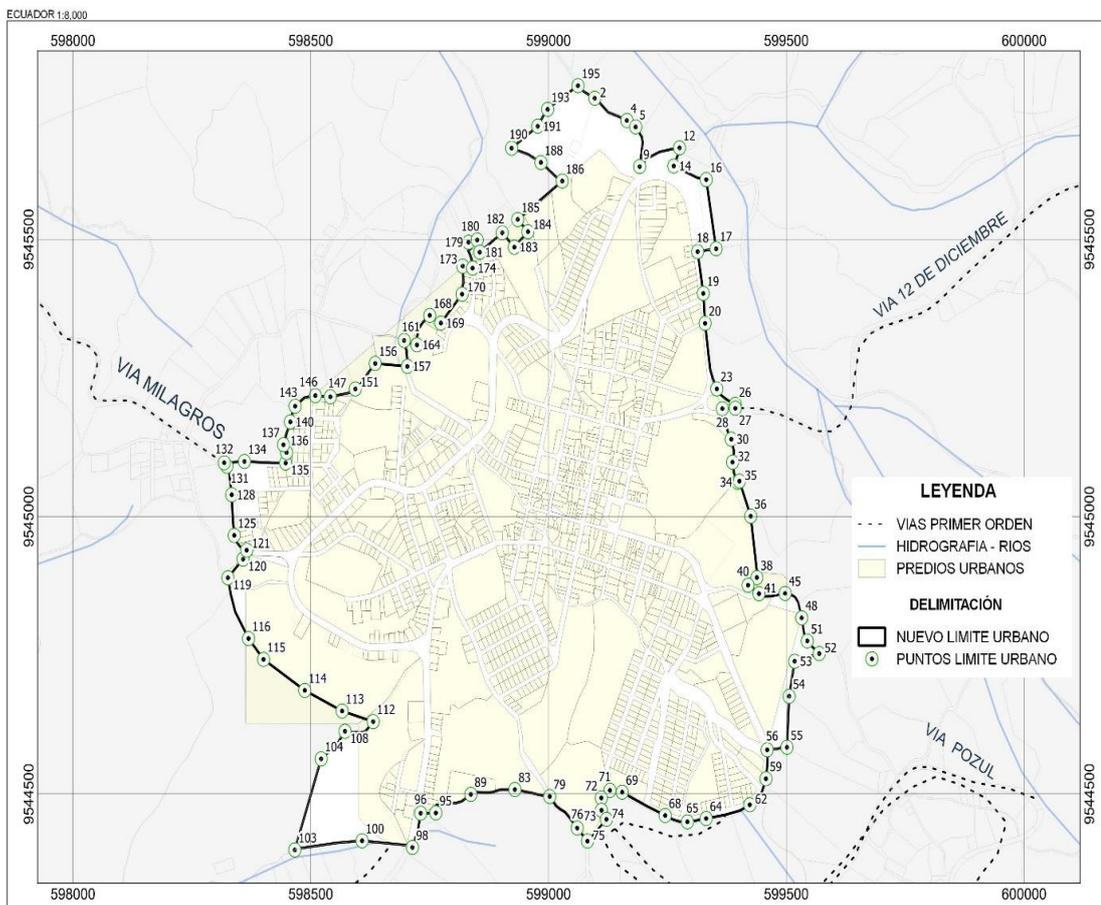
espacios construidos de calidad y de mitigación de potenciales riesgos. El documento de Estándares Urbanísticos es parte de la presente Ordenanza.

CAPITULO III COMPONENTE ESTRUCTURANTE CANTONAL, ESTRUCTURA URBANO RURAL

Artículo 17. Clasificación del suelo cantonal. - El territorio cantonal se clasifica en suelo urbano y suelo rural. Las áreas urbanas son aquellas ocupadas por asentamientos humanos consolidados, que disponen de servicios básicos como agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, recolección de residuos sólidos, y en donde se realizan actividades predominantemente secundarias y terciarias. Se consideran áreas urbanas en el territorio cantonal, la cabecera cantonal, el centro parroquial de Milagros, el centro parroquial de Chaquinal y el centro parroquial de 12 de Diciembre. Las áreas y coordenadas geográficas se encuentran detalladas en el PUGS y servirán de base para la formulación de las Ordenanzas correspondientes. Por exclusión el suelo restante en el territorio cantonal se considera como suelo rural.

Artículo 18. Delimitación de los centros urbanos. - El polígono de delimitación de los centros urbanos se establece a través de las siguientes coordenadas en el datum WGS84 Z17S.

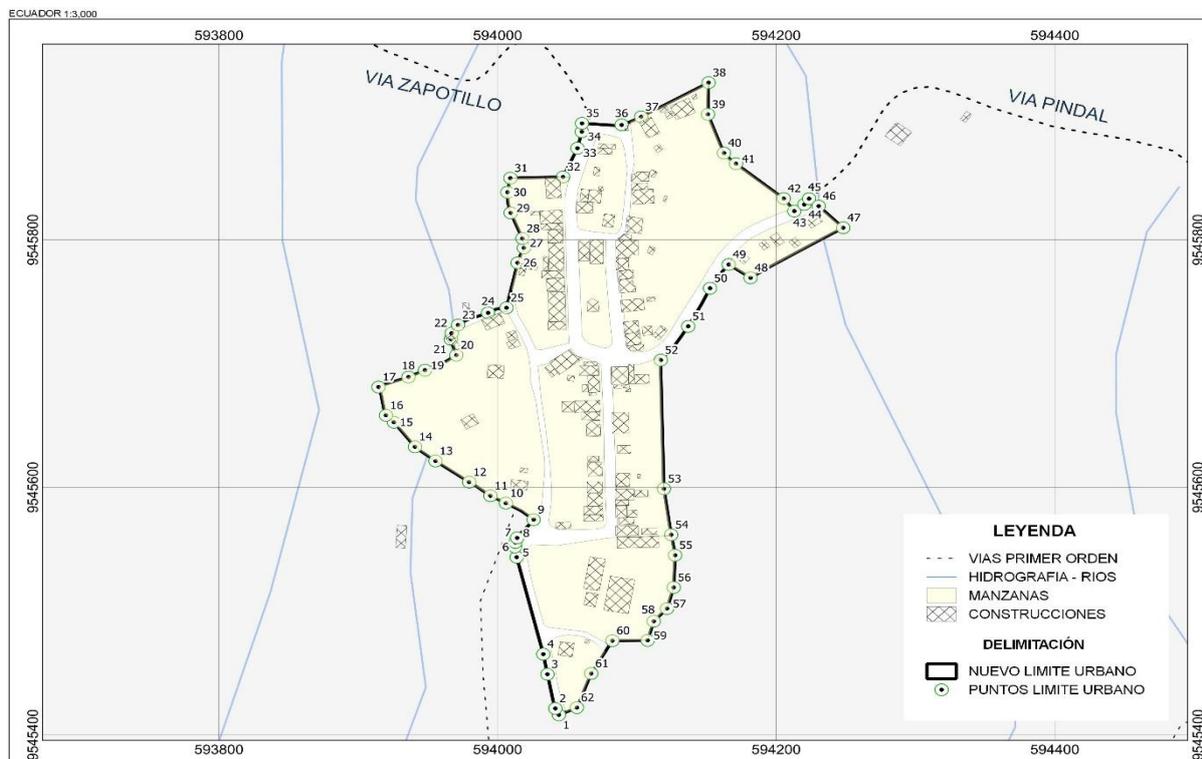
Limites Urbano Ciudad de Pindal



#	X	Y	#	X	Y	#	X	Y
P001	599078.43	9545763.95	P067	599275.25	9544450.39	P133	598322.63	9545097.20
P002	599097.14	9545754.23	P068	599245.26	9544461.25	P134	598360.56	9545099.45
P003	599124.81	9545729.09	P069	599154.84	9544503.32	P135	598447.25	9545096.70
P004	599164.70	9545714.20	P070	599137.08	9544507.19	P136	598449.14	9545115.54
P005	599183.18	9545702.55	P071	599129.08	9544506.47	P137	598442.74	9545129.62
P006	599195.92	9545684.64	P072	599110.97	9544492.85	P138	598449.24	9545151.10
P007	599197.69	9545674.85	P073	599111.27	9544470.71	P139	598452.58	9545158.02
P008	599195.81	9545657.68	P074	599121.75	9544454.33	P140	598457.14	9545170.77
P009	599191.58	9545631.05	P075	599081.81	9544415.14	P141	598462.16	9545189.27
P010	599205.41	9545643.37	P076	599060.27	9544438.59	P142	598464.04	9545192.09
P011	599233.25	9545657.46	P077	599034.45	9544467.43	P143	598467.20	9545199.12
P012	599275.36	9545664.84	P078	599015.73	9544478.68	P144	598485.97	9545214.12
P013	599274.92	9545659.35	P079	599002.50	9544495.46	P145	598499.69	9545216.70
P014	599263.26	9545632.04	P080	598998.45	9544495.37	P146	598509.75	9545218.20
P015	599313.14	9545610.75	P081	598977.97	9544499.06	P147	598541.25	9545216.06
P016	599331.56	9545607.53	P082	598964.72	9544501.82	P148	598576.59	9545222.35
P017	599352.30	9545482.98	P083	598929.19	9544508.00	P149	598580.76	9545223.35
P018	599313.48	9545477.65	P084	598898.90	9544508.04	P150	598585.07	9545224.98
P019	599325.35	9545402.45	P085	598882.01	9544503.32	P151	598593.74	9545230.16
P020	599329.17	9545348.53	P086	598872.64	9544502.61	P152	598596.53	9545231.54
P021	599336.21	9545292.36	P087	598858.05	9544502.83	P153	598611.01	9545244.75
P022	599340.06	9545264.59	P088	598848.55	9544503.36	P154	598613.96	9545250.96
P023	599353.75	9545230.24	P089	598836.60	9544499.32	P155	598633.73	9545272.95
P024	599362.30	9545219.32	P090	598817.68	9544486.88	P156	598635.60	9545276.15
P025	599374.57	9545210.96	P091	598806.17	9544483.89	P157	598703.19	9545270.86
P026	599392.73	9545202.35	P092	598788.96	9544482.64	P158	598701.85	9545292.57
P027	599392.81	9545195.45	P093	598777.09	9544480.01	P159	598701.02	9545300.00
P028	599365.48	9545194.61	P094	598764.12	9544480.93	P160	598700.78	9545300.75
P029	599380.14	9545141.78	P095	598763.05	9544465.88	P161	598696.47	9545317.59
P030	599384.23	9545139.59	P096	598731.00	9544465.38	P162	598707.81	9545312.28
P031	599389.88	9545117.67	P097	598725.61	9544436.44	P163	598714.41	9545310.23
P032	599386.91	9545098.27	P098	598713.82	9544403.66	P164	598723.35	9545309.64
P033	599389.66	9545079.42	P099	598699.92	9544407.95	P165	598722.60	9545319.05
P034	599397.53	9545061.97	P100	598608.03	9544415.69	P166	598728.01	9545340.01
P035	599401.40	9545064.02	P101	598553.70	9544411.86	P167	598735.48	9545350.05
P036	599425.08	9545000.79	P102	598475.91	9544402.09	P168	598750.21	9545362.73
P037	599439.10	9544893.27	P103	598466.48	9544399.22	P169	598773.58	9545348.99
P038	599437.99	9544890.18	P104	598521.91	9544563.35	P170	598818.16	9545400.99
P039	599430.69	9544893.98	P105	598554.86	9544588.87	P171	598818.48	9545412.36
P040	599419.58	9544876.35	P106	598562.89	9544600.41	P172	598820.79	9545421.15
P041	599442.49	9544861.15	P107	598567.50	9544610.78	P173	598819.55	9545451.54

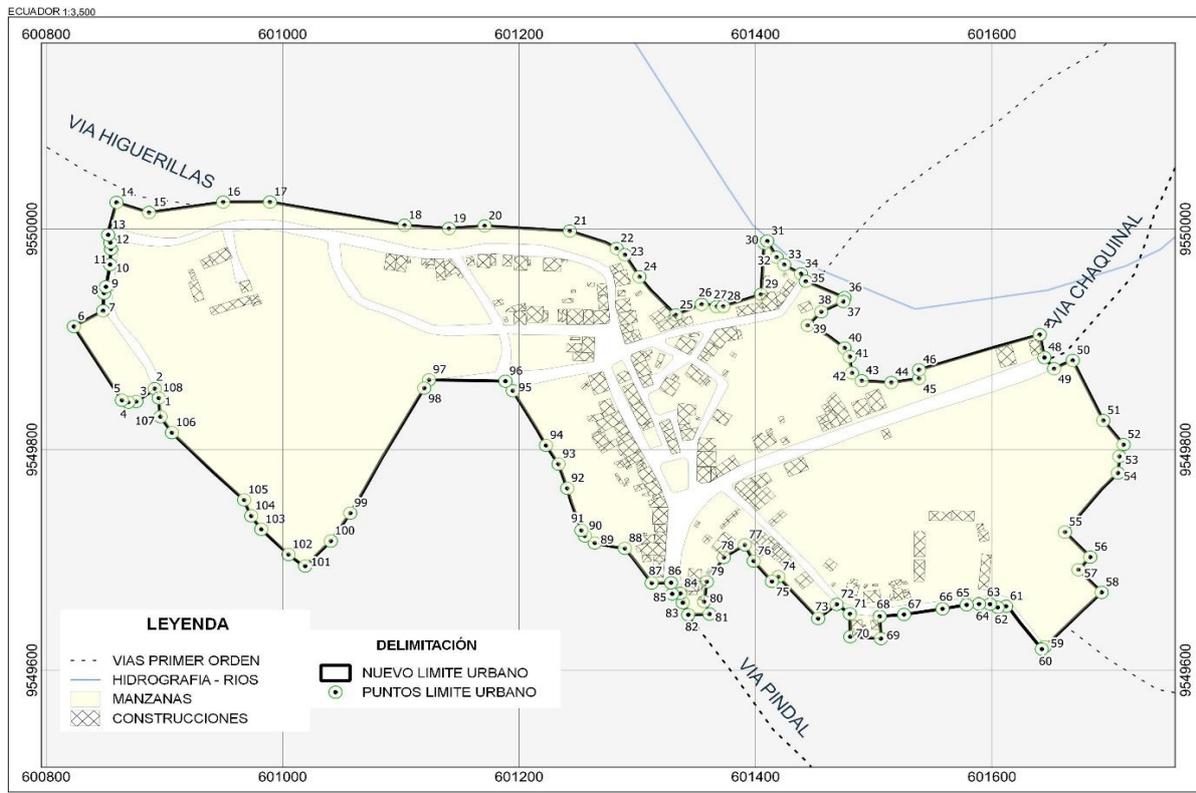
#	X	Y	#	X	Y	#	X	Y
P042	599443.19	9544856.02	P108	598571.99	9544613.07	P174	598840.21	9545448.08
P043	599467.69	9544856.31	P109	598597.41	9544611.19	P175	598839.31	9545459.04
P044	599474.96	9544857.83	P110	598610.88	9544611.15	P176	598833.69	9545474.75
P045	599497.48	9544861.63	P111	598618.07	9544615.90	P177	598830.67	9545479.93
P046	599518.76	9544854.72	P112	598631.32	9544630.47	P178	598837.46	9545483.65
P047	599525.33	9544844.27	P113	598566.01	9544649.58	P179	598831.66	9545494.61
P048	599532.29	9544817.57	P114	598487.42	9544686.73	P180	598849.96	9545498.65
P049	599537.00	9544791.63	P115	598400.73	9544742.67	P181	598855.25	9545476.70
P050	599538.47	9544786.22	P116	598369.27	9544780.26	P182	598902.66	9545511.74
P051	599544.04	9544775.95	P117	598341.21	9544828.43	P183	598928.11	9545485.75
P052	599569.22	9544753.24	P118	598331.56	9544860.94	P184	598956.69	9545513.73
P053	599517.49	9544739.25	P119	598325.84	9544889.89	P185	598935.17	9545535.73
P054	599505.91	9544676.17	P120	598357.66	9544923.35	P186	599028.87	9545605.00
P055	599501.30	9544584.24	P121	598365.29	9544939.55	P187	599018.28	9545610.53
P056	599459.72	9544579.67	P122	598357.78	9544942.27	P188	598983.98	9545638.36
P057	599460.92	9544568.93	P123	598350.15	9544946.85	P189	598957.38	9545653.02
P058	599459.28	9544544.86	P124	598344.10	9544954.62	P190	598922.45	9545664.20
P059	599457.16	9544527.53	P125	598339.09	9544966.18	P191	598977.30	9545703.74
P060	599448.89	9544504.27	P126	598337.53	9544980.51	P192	598993.75	9545729.46
P061	599440.00	9544492.73	P127	598335.56	9545006.86	P193	598998.14	9545734.26
P062	599423.18	9544480.55	P128	598333.78	9545039.48	P194	599057.38	9545774.06
P063	599402.65	9544470.14	P129	598330.66	9545064.52	P195	599062.00	9545776.90
P064	599331.40	9544455.78	P130	598327.80	9545083.12	P196	599063.22	9545775.20
P065	599291.97	9544449.81	P131	598323.66	9545090.82	P197	599070.10	9545768.66
P066	599284.95	9544449.53	P132	598318.09	9545097.15	P198	599078.43	9545763.95

Limites Urbano Cabecera Parroquial Milagros



#	Y	X	#	Y	X	#	Y	X
P01	594044.01	9545416.16	P22	593967.04	9545724.62	P43	594212.98	9545823.19
P02	594041.45	9545421.38	P23	593971.60	9545731.18	P44	594220.18	9545828.54
P03	594035.76	9545449.00	P24	593993.16	9545740.99	P45	594223.59	9545833.25
P04	594032.80	9545465.24	P25	594006.39	9545745.06	P46	594230.44	9545827.25
P05	594013.69	9545543.57	P26	594014.37	9545781.39	P47	594248.10	9545809.75
P06	594012.47	9545551.84	P27	594018.89	9545793.48	P48	594181.56	9545769.29
P07	594012.76	9545555.41	P28	594017.79	9545801.06	P49	594165.87	9545780.02
P08	594014.03	9545559.18	P29	594009.41	9545821.76	P50	594152.49	9545760.89
P09	594025.87	9545573.93	P30	594007.09	9545838.42	P51	594136.82	9545730.11
P10	594005.96	9545587.26	P31	594009.19	9545849.83	P52	594117.19	9545702.85
P11	593994.86	9545593.19	P32	594046.97	9545850.78	P53	594119.38	9545598.84
P12	593979.60	9545604.21	P33	594057.31	9545873.99	P54	594124.58	9545561.72
P13	593955.44	9545621.28	P34	594060.45	9545887.31	P55	594127.42	9545545.17
P14	593940.69	9545632.73	P35	594060.57	9545894.10	P56	594126.40	9545519.13
P15	593925.57	9545652.62	P36	594089.06	9545892.84	P57	594121.62	9545502.09
P16	593919.88	9545658.22	P37	594103.05	9545899.33	P58	594112.09	9545491.84
P17	593914.50	9545681.06	P38	594151.44	9545926.97	P59	594107.71	9545476.40
P18	593936.01	9545689.14	P39	594150.95	9545901.37	P60	594082.43	9545476.14
P19	593947.88	9545694.69	P40	594162.50	9545870.11	P61	594067.19	9545449.64
P20	593970.42	9545706.82	P41	594171.11	9545861.50	P62	594056.91	9545422.08
P21	593966.48	9545719.63	P42	594205.34	9545833.37			

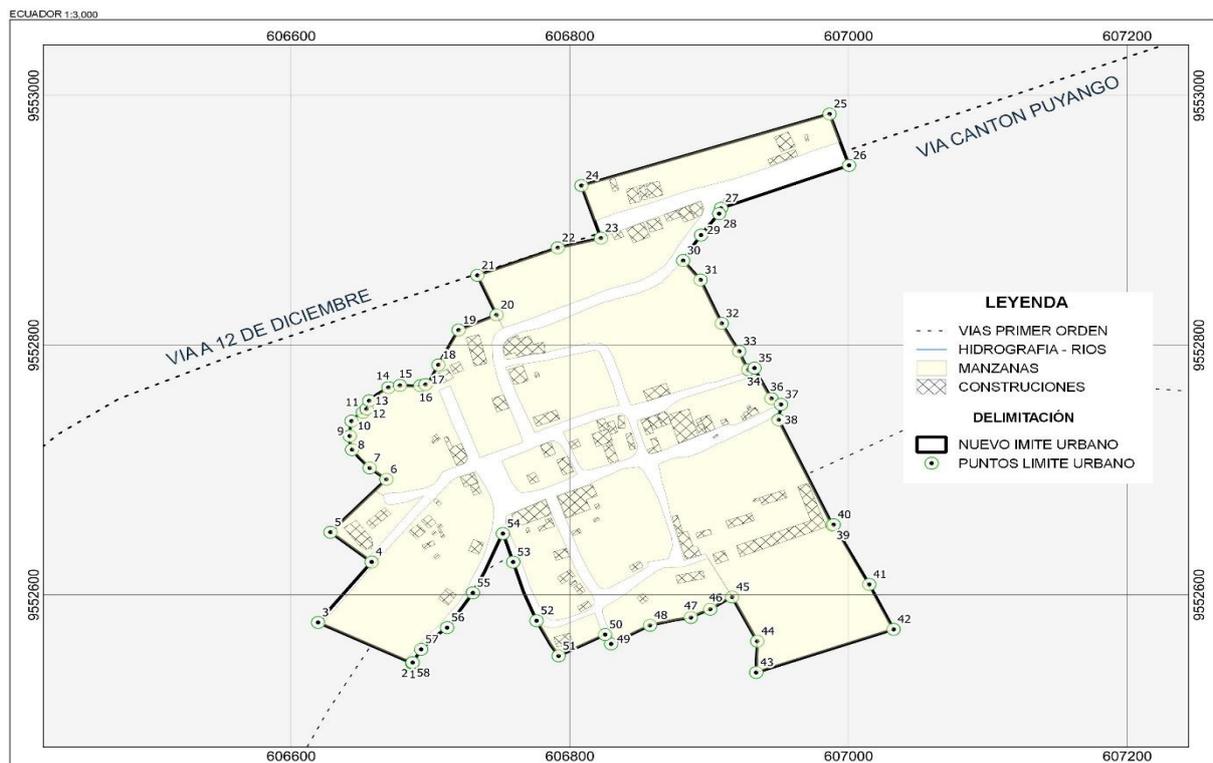
Limites Urbano Cabecera Parroquial 12 de Diciembre



#	X	Y	#	X	Y	#	X	Y
P001	600895.31	9549846.69	P037	601474.20	9549934.27	P073	601452.93	9549646.88
P002	600891.77	9549855.20	P038	601455.50	9549924.91	P074	601419.32	9549684.77
P003	600876.18	9549843.57	P039	601443.95	9549912.58	P075	601413.83	9549680.51
P004	600869.48	9549842.88	P040	601475.28	9549892.03	P076	601398.38	9549698.97
P005	600864.06	9549844.75	P041	601479.69	9549884.32	P077	601390.88	9549713.63
P006	600823.40	9549911.54	P042	601481.55	9549869.45	P078	601373.15	9549702.25
P007	600848.13	9549925.79	P043	601489.78	9549862.37	P079	601358.73	9549680.21
P008	600848.94	9549941.80	P044	601514.80	9549860.75	P080	601356.41	9549662.16
P009	600850.55	9549947.57	P045	601538.31	9549864.45	P081	601361.06	9549650.90
P010	600854.08	9549967.67	P046	601538.23	9549872.34	P082	601343.04	9549650.26
P011	600854.71	9549981.81	P047	601640.34	9549904.20	P083	601338.45	9549661.20
P012	600854.26	9549987.59	P048	601644.29	9549883.42	P084	601336.28	9549669.60
P013	600852.45	9549994.63	P049	601652.49	9549873.29	P085	601329.54	9549669.18
P014	600859.45	9550024.05	P050	601668.24	9549880.83	P086	601328.56	9549679.26
P015	600886.94	9550014.87	P051	601694.09	9549826.33	P087	601312.19	9549679.07
P016	600949.72	9550024.31	P052	601711.23	9549804.49	P088	601289.48	9549710.45
P017	600989.22	9550024.38	P053	601707.68	9549793.75	P089	601264.01	9549715.32
P018	601103.09	9550003.31	P054	601706.47	9549778.79	P090	601255.59	9549721.74
P019	601140.65	9550000.38	P055	601661.65	9549725.24	P091	601252.69	9549726.77
P020	601170.82	9550002.76	P056	601683.09	9549702.56	P092	601240.71	9549764.88

#	X	Y	#	X	Y	#	X	Y
P021	601242.79	9549998.10	P057	601673.02	9549691.07	P093	601233.28	9549786.85
P022	601282.39	9549982.29	P058	601692.75	9549670.56	P094	601222.73	9549803.77
P023	601289.44	9549976.53	P059	601644.65	9549621.36	P095	601194.67	9549853.36
P024	601301.81	9549956.57	P060	601642.16	9549619.13	P096	601188.44	9549862.01
P025	601332.49	9549921.96	P061	601611.85	9549657.95	P097	601123.79	9549863.25
P026	601354.37	9549931.57	P062	601604.82	9549656.94	P098	601119.71	9549855.71
P027	601367.12	9549929.57	P063	601598.29	9549659.87	P099	601057.22	9549742.40
P028	601372.69	9549929.77	P064	601588.99	9549660.00	P100	601040.77	9549717.12
P029	601404.54	9549940.66	P065	601578.50	9549659.26	P101	601019.03	9549694.41
P030	601407.41	9549987.08	P066	601558.11	9549655.64	P102	601004.99	9549704.88
P031	601409.85	9549989.02	P067	601525.55	9549650.50	P103	600981.99	9549727.72
P032	601417.71	9549974.38	P068	601505.01	9549648.84	P104	600973.41	9549739.85
P033	601424.20	9549967.60	P069	601506.01	9549628.68	P105	600967.48	9549754.33
P034	601438.42	9549959.29	P070	601480.09	9549630.39	P106	600906.37	9549815.33
P035	601442.49	9549952.56	P071	601479.81	9549651.03	P107	600896.70	9549829.81
P036	601475.30	9549937.73	P072	601468.61	9549659.71	P108	600895.31	9549846.69

Limites Urbano Cabecera Parroquial Chaquinal



#	X	Y	#	X	Y	#	X	Y
P01	606687.12	9552545.71	P20	606747.37	9552824.27	P39	606988.27	9552655.92
P02	606686.81	9552545.20	P21	606733.57	9552855.98	P40	606989.20	9552656.19
P03	606619.25	9552577.83	P22	606791.26	9552878.05	P41	607014.77	9552608.32
P04	606657.70	9552626.33	P23	606822.25	9552885.76	P42	607032.25	9552572.33
P05	606628.14	9552650.17	P24	606808.22	9552927.93	P43	606933.65	9552537.76
P06	606668.30	9552692.53	P25	606986.32	9552985.26	P44	606934.38	9552562.81
P07	606656.25	9552701.65	P26	607000.31	9552944.08	P45	606916.41	9552598.24
P08	606643.65	9552716.29	P27	606908.39	9552909.72	P46	606900.67	9552588.47
P09	606642.01	9552727.24	P28	606907.06	9552905.43	P47	606886.81	9552581.85
P10	606643.26	9552739.24	P29	606894.09	9552888.25	P48	606857.47	9552575.59
P11	606651.46	9552746.15	P30	606881.22	9552867.80	P49	606829.54	9552560.66
P12	606654.02	9552748.93	P31	606893.71	9552852.30	P50	606825.23	9552568.18
P13	606655.96	9552755.48	P32	606908.90	9552817.46	P51	606791.86	9552551.00
P14	606669.75	9552766.10	P33	606921.48	9552795.11	P52	606776.04	9552579.27
P15	606678.02	9552767.74	P34	606927.90	9552780.34	P53	606759.23	9552626.28
P16	606692.64	9552767.53	P35	606932.44	9552781.69	P54	606751.90	9552649.08
P17	606696.32	9552768.48	P36	606944.54	9552757.30	P55	606730.35	9552601.58
P18	606705.57	9552784.21	P37	606951.44	9552752.53	P56	606711.87	9552573.71
P19	606720.09	9552812.12	P38	606949.70	9552740.21	P57	606693.22	9552556.31

CAPÍTULO IV
COMPONENTE URBANÍSTICO EN SUELO URBANO
SECCIÓN I:
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

Artículo 19. Subclasificación del suelo urbano. - El suelo urbano del cantón Pindal, se subdivide en:

1. Suelo urbano consolidado
2. Suelo urbano no consolidado
3. Suelo de protección

Artículo 20. Suelo urbano consolidado. – Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructura necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por edificación.

Art. 18 de la LOOTUGS

Artículo 21. Suelo urbano no consolidado. – Es el suelo que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización.

Art. 18 de la LOOTUGS

Artículo 22. Suelo urbano de protección. – Es el suelo 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.

Art. 18 de la LOOTUGS

SECCION II:

POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL EN SUELO URBANO

Artículo 23. Polígonos de intervención en el suelo urbano consolidado. - En el suelo urbano consolidado se han definido siete Polígonos de Intervención Territorial (PIT), cuatro polígonos en Pindal, un polígono en las demás parroquias urbanas.

PARROQUIA	SUBCLASIFICACIÓN	POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	NOMENC LATURA	TRATAMIENTO
PINDAL	CONSOLIDADO	CONSOLIDADO	PP_01	CONSERVACIÓN
	CONSOLIDADO	CONSOLIDADO	PP_02	SOSTENIMIENTO
	CONSOLIDADO	CONSOLIDADO	PP_03	SOSTENIMIENTO
	CONSOLIDADO	CONSOLIDADO	PP_04	SOSTENIMIENTO
CHAQUINAL	CONSOLIDADO	CONSOLIDADO	PCU_01	SOSTENIMIENTO
12 DE DICIEMBRE	CONSOLIDADO	CONSOLIDADO	PDU_01	SOSTENIMIENTO
MILAGROS	CONSOLIDADO	CONSOLIDADO	PMU_01	SOSTENIMIENTO

Artículo 24. Polígonos de intervención en el suelo urbano no consolidado. - En el suelo urbano no consolidado se han definido ocho PIT, dos polígonos en Pindal, dos polígonos en Chaquinal, Milagros y 12 de Diciembre.

PARROQUIA	SUBCLASIFICACIÓN	POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	NOMENC LATURA	TRATAMIENTO
PINDAL	NO CONSOLIDADO	NO CONSOLIDADO	PP_05	CONSOLIDACIÓN
	NO CONSOLIDADO	NO CONSOLIDADO	PP_06	CONSOLIDACIÓN
CHAQUINAL	NO CONSOLIDADO	NO CONSOLIDADO	PCU_02	CONSOLIDACIÓN
	NO CONSOLIDADO	NO CONSOLIDADO	PCU_03	CONSOLIDACIÓN
12 DE DICIEMBRE	NO CONSOLIDADO	NO CONSOLIDADO	PDU_02	CONSOLIDACIÓN
	NO CONSOLIDADO	NO CONSOLIDADO	PDU_03	CONSOLIDACIÓN
MILAGROS	NO CONSOLIDADO	NO CONSOLIDADO	PMU_02	CONSOLIDACIÓN
	NO CONSOLIDADO	NO CONSOLIDADO	PMU_03	CONSOLIDACIÓN

Artículo 25. Tratamientos en los Polígonos de intervención en el suelo urbano consolidado. - En el suelo urbano consolidado, se aplican los tratamientos de:

Sostenimiento, Es el tratamiento establecido para aquellas áreas que cuentan con un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación, y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere mayor intervención en la infraestructura y equipamientos públicos puesto que ya se encuentra consolidado en su mayoría, requiriendo la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado de esta zona.

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

Artículo 26. Tratamientos en los Polígonos de intervención en el suelo urbano no consolidado, El suelo urbano no consolidado es el suelo que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización. Los tratamientos permitidos para el suelo urbano no consolidado son:

Mejoramiento integral

Es el establecido para zonas que se caracterizan por la presencia de asentamientos humanos que cuentan con alta necesidad de intervención para mejorar su infraestructura vial, sus sistemas públicos de soporte, equipamientos y espacios públicos; y para la mitigación de riesgos. También recibirán este tratamiento las zonas producto del desarrollo informal que tengan capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico - espacial, regularizaciones prediales o urbanización.

Consolidación

Se aplica a aquellas áreas con déficit de espacio público, infraestructura y equipamiento público que requieren ser mejoradas, condición de la cual depende el potencial de consolidación y redensificación.

SECCIÓN III:

PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS Y PLANES PARCIALES

Artículo 27. Planes Urbanísticos complementarios. - Son aquellos destinados a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión del suelo. Son planes complementarios los planes maestros sectoriales, los parciales y otros instrumentos del planeamiento urbanístico.

Estos planes están subordinados jerárquicamente al plan de desarrollo y ordenamiento territorial y no modificarán el contenido del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo.

(Concordancia Artículo 31 de la LOOTUGS)

Se consideran como planes urbanísticos complementarios los siguientes:

- Plan maestro de servicios básicos.
- Tratamiento de las áreas verdes en el espacio público.
- Plan parcial para el Proyecto piloto de vivienda social.
- Plan parcial para los asentamientos identificados en las áreas de expansión urbana y asentamientos humanos consolidados en áreas rurales.

Artículo 28. 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 de expansión urbana

Artículo 29. Formulación de los planes parciales. - Los planes parciales definidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, deberán ser desarrollados de acuerdo a las determinaciones establecidas: uso de suelo, características de ocupación, edificabilidad, diseño urbano, diseño de los sistemas de soporte a nivel de ingenierías definitivas, cronograma de ejecución de obras y presupuesto aproximado de la inversión, durante el periodo de vigencia del plan.

Artículo 30. Aprobación de los planes parciales. - Una vez formulados los planes parciales, éstos deberán ser aprobados por el cabildo, previo informe favorable de la Junta de Desarrollo Urbano. En las áreas donde se ha definido la formulación de un Plan Parcial, los funcionarios municipales competentes no podrán emitir permisos de construcción o aprobar fraccionamientos hasta que dichos planes hayan sido aprobados

Artículo 31. Ámbito de aplicación de los planes parciales. - Los planes parciales deberán ser formulados en los sectores definidos en el PUGS y obligatoriamente en el suelo rural de expansión urbana; así como en la regularización de los asentamientos de hecho identificados en el PUGS. Su desarrollo se realizará luego que estos polígonos considerados como suelo rural de expansión urbana dispongan de la certificación respectiva de la Autoridad Agraria Nacional y hayan sido incorporados al suelo urbano.

Artículo 32. Afectaciones en los planes parciales.- Las áreas donde se desarrollen planes parciales considerarán las afectaciones por el dominio hídrico público, incluyendo franjas de protección de 15 metros y de 30 metros medidos desde el borde superior de la quebrada o río respectivamente. El ancho de dichas franjas se considerará provisional en tanto se cuente con estudios hidrológicos de los afluentes.

Considerarán además las afectaciones por derecho de vía o del servicio de tránsito de redes de transmisión eléctrica. En el caso de las vías interestatales, se considerará un retiro de 25 metros medidos desde el eje de la vía para el cerramiento a partir del cual se mantendrá un retiro de 5 metros para el paramento de construcción o línea de fábrica.

Artículo 33. Unidades de Actuación Urbanística.- Las Unidades de Actuación Urbanística (UAU) son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el plan de uso y gestión del suelo

o un plan parcial que lo desarrolle, y serán conformadas por uno o varios inmuebles que deben ser transformados, urbanizados o construidos, bajo un único proceso de habilitación, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de normas urbanísticas, y proveer las infraestructuras o equipamientos públicos. Su interés responderá al interés general y asegurará la compensación equitativa de las cargas y los beneficios. Las UAU determinarán la modalidad y las condiciones para asegurar la funcionalidad del diseño de los sistemas públicos de soporte tales como la vialidad, equipamientos, espacio público y áreas verdes; la implementación del reparto equitativo de cargas y beneficios mediante la gestión asociada de los propietarios de los predios a través del reajuste de terrenos, integración parcelaria o cooperación entre partícipes; y permitir la participación social en los beneficios producidos por la planificación urbanística mediante la concesión onerosa de derechos de uso y edificabilidad.

Para ello el PUGS o los planes parciales determinarán la edificabilidad relacionada con los inmuebles que formen parte de las UAU y establecerán su programación temporal según los procedimientos definidos en esta Ley.

(Concordancia Artículo 49 de la LOOTUGS)

SECCIÓN IV: SUBDIVISIONES O FRACCIONAMIENTOS

Artículo 34. Subdivisiones o Fraccionamientos. – La municipalidad en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado.

(Concordancia Artículo 470 del COOTAD)

Los fraccionamientos deberán ajustarse a la normativa urbanística establecida en el PUGS. En los proyectos de fraccionamiento o urbanización se deberá considerar obligatoriamente las directrices viales determinadas por la Dirección de Planificación o definidas en los planes parciales.

Para el caso de herencias particiones judiciales y extrajudiciales, el lote mínimo se sujetará a lo establecido en cada uno de los PIT del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Artículo 35. Prohibición de fraccionamiento. - Queda prohibido el fraccionamiento o subdivisión de predios en urbanizaciones aprobadas, no así la reestructuración predial ni la integración parcelaria, con fines de regularización morfológica.

Artículo 36. Prohibición de cambio de uso de suelo en áreas verdes.- En las áreas consolidadas, las áreas verdes entregadas al municipio no podrán ser cambiadas de categoría de uso de suelo, son imprescriptibles, intransferibles e inembargables, salvo el caso de la construcción de equipamientos por parte de instituciones públicas en concordancia con lo que se establezca en la normativa municipal, para lo cual la institución beneficiada compensará el equivalente al valor del bien que recibe, en base al avalúo realizado por la municipalidad.

(Concordancia Artículo 424 del COOTAD).

- Artículo 37. Dominio Hídrico Público.** - En los proyectos de fraccionamiento o urbanización se determinará con exactitud los límites del dominio hídrico público, mismas que deberán ser comprobadas por la Unidad de Regulación y Control Urbano y Rural, así como las franjas de terreno de las urbanizaciones aprobadas después del 2 de septiembre de 2010 que limiten con ríos, quebradas o lagunas, para recuperar de ser el caso la cesión de suelo obligatoria bajo las siguientes consideraciones:
- a) En los ríos, treinta metros a cada lado, medidas desde la parte superior del talud de la actual orilla del río.
 - b) Para el caso de las quebradas, las franjas de terreno a entregar serán de quince metros a cada lado, medidas desde el borde superior de la actual orilla,
 - c) Para el caso de lagunas naturales, quince metros medidos desde el borde superior del talud de la actual orilla.
- (Concordancia - Dominio hídrico público artículo 10 de la Ley Orgánica de Recursos Hídricos, Uso y Aprovechamiento del Agua. Artículo 430 del COOTAD)*
- Artículo 38. Cesión de suelo por concepto de áreas verdes, comunitaria y vías.** - En urbanizaciones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas por una sola vez al gobierno autónomo descentralizado municipal como bienes de dominio y uso público.
- Se entregará como mínimo el quince por ciento (15 %) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario en un solo cuerpo, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento (50 %) de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización. La entrega de áreas verdes, comunitaria y vías, no excederá del treinta y cinco (35 %) del área útil urbanizable del predio.
- Las áreas que se entregan al Municipio como verdes y comunales no excederán del quince por ciento (15 %) de pendiente y deberán ser útiles para el efecto, permitiendo el uso inmediato.
- Artículo 39. Uso de Suelo para Vivienda de Interés Social en Urbanizaciones.** - Todos los proyectos de urbanización para uso residencial, deberán destinar el 10 % del área útil urbanizable a vivienda de interés social.
- (Concordancia Art. 87 LOOTUGS)*
- Artículo 40. Infraestructura y obras comunales mínimas en urbanizaciones.** - Los propietarios para urbanizar sus predios estarán obligados a dotarlos de lo siguiente:
- a) Calles con pavimento rígido de hormigón; pavimento flexible con carpeta asfáltica, según diseño; y, de adoquín de piedra o de hormigón y para la estructura de pavimentos se utilizará sub-base clase 1 o 2 según las especificaciones del Ministerio de Obras

Públicas, incluyéndose los proyectos que se ubiquen en las áreas urbanas de las parroquias rurales, se exceptúan las centralidades urbanas mínimas del área rural, en las cuales la habilitación del suelo podrá ser progresivo.

b) Los lotes deberán quedar aterrizados con accesos vehiculares directos y habilitados para edificar. Salvo el caso en que se planteen supermanzanas o proyectos especiales de vivienda de interés social.

c) Obras civiles para estabilizar taludes, control de erosión, de inundaciones y obras de arte.

d) Alcantarillado pluvial y sanitario. Los sistemas de alcantarillado sanitario deberán estar conectados al sistema colector sanitario de la ciudad o en su defecto deberán contar con un sistema de depuración de aguas servidas aprobado por Jefatura de agua potable y alcantarillado.

Se prohíbe la descarga de aguas residuales a afluentes.

e) Aceras y bordillos.

f) Electrificación.

g) Agua potable, la Jefatura de agua potable y alcantarillado coordinará con el urbanizador las acometidas domiciliarias.

h) Se entregarán áreas verdes y espacios comunales destinados a parques infantiles y canchas deportivas con sus respectivas baterías sanitarias; casa comunal; y retén policial, debidamente edificadas y equipadas de acuerdo a los planos aprobados.

Artículo 41. Compensación en dinero por áreas verdes y comunitarias. - Cuando los predios a fraccionarse o urbanizarse tengan una superficie menor a los tres mil metros cuadrados (3.000,00 m²), el promotor o propietario compensará en dinero según el avalúo catastral. Si el área verde y comunal de un predio a fraccionarse o urbanizarse presenta condiciones de integración con otra área de sus mismas características, de tal modo que se conforme un área más funcional el municipio optará por esta alternativa.
(Concordancia Artículo 424 del COOTAD)

Artículo 42. Fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y su mejoramiento.- Con los valores recaudados por la compensación en dinero por concepto de áreas verdes y comunales, de los predios que sean fraccionados o urbanizados y cuya superficie sea menor a tres mil metros cuadrados (3.000,00 m²) serán depositados en un fondo que servirá exclusivamente para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y su mejoramiento.
(Concordancia Artículo 424 del COOTAD)

Artículo 43. Determinación del dominio hídrico público.- Los predios, fraccionamientos o urbanizaciones que colinden o sean atravesadas por quebradas, ríos o lagunas naturales, deberán determinar en forma exacta los límites del dominio hídrico público. El área del dominio hídrico público no podrá ser entregada en calidad de áreas verdes ni comunal.

Artículo 44. Conjuntos habitacionales. - Los conjuntos habitacionales son terrenos ubicados en área de suelo urbanizable, en donde se ha asignado el uso de suelo vivienda y en las cuales se construirá dos o más edificaciones destinadas exclusivamente a este uso,

dentro de un único proceso constructivo o por etapas debidamente aprobadas por la Municipalidad.

- Artículo 45. Tipos de conjuntos habitacionales.-** Los conjuntos habitacionales podrán ser de interés general o interés social y promovidos tanto por el sector público como por el privado. Los conjuntos habitacionales que contemplen procesos de urbanización; esto es: apertura de vías, dotación de equipamientos y áreas verdes e infraestructura, estarán a lo dispuesto en el artículo 40 de la presente ordenanza en cuanto a las cesiones obligatorias del suelo.
- Artículo 46. Conjuntos de vivienda de interés social.-** Son los conjuntos habitacionales destinados a la vivienda destinada a los grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza y vulnerabilidad, en especial la que pertenece a los pueblos indígenas, Afroecuatorianos y montubios. *(Concordancia Artículo 85 de la LOOTUGS)*
Los conjuntos habitacionales para ser calificados con tales, deberán cumplir con los requisitos y disposiciones constantes en el Acuerdo N° 003-19 “REGLAMENTO PARA EL PROCESO DE CALIFICACIÓN DE PROYECTOS DE INTERÉS SOCIAL y en el Acuerdo N° 004-19 “REGLAMENTO PARA LA VALIDACIÓN DE TIPOLOGÍAS Y PLANES MASA PARA PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL – MIDUVI”.
(Acuerdo No. 003-19 REGLAMENTO PARA EL PROCESO DE CALIFICACIÓN DE PROYECTOS DE INTERÉS SOCIAL- MIDUVI).
- Artículo 47. Validación de tipologías de vivienda de interés social. -**
La validación de la tipología de vivienda y Plan Masa por parte del ente rector de las políticas de hábitat y vivienda, en ningún momento sustituirá permisos, aprobaciones o autorizaciones de algún tipo de trabajo o construcción; ni constituye título legal alguno, ni aprueba subdivisión, habilitación, comercialización, tenencia, transferencia de dominio o compromiso alguno de aportación o devolución de recursos, ni es vinculante hacia proceso alguno de contratación o construcción.
(Concordancia segundo inciso Artículo 7 del Acuerdo N° 004-19 MIDUVI)
- Artículo 48. Normativa para conjuntos habitacionales de interés social.-** Los proyectos de conjuntos habitacionales de interés social deberán respetar la normativa establecida en cuanto a las características de ocupación: lote mínimo, densidades, alturas de edificación y tipo de implantación determinadas para el efecto dentro del Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- Artículo 49. Área mínima en conjuntos habitacionales de interés social.-** El área construida por vivienda en los programas de interés social deberá considerar lo establecido en el Artículo 3 del Acuerdo 004-2019, referente a la segmentación de las viviendas de interés social
- Artículo 50. Localización de los programas de vivienda de interés social. -** Los programas de interés social que vayan a ser ejecutados por el sector público o privado, podrán

emplazarse únicamente en las áreas destinadas para tal efecto en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

SECCIÓN V:

NORMAS URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO

Artículo 51. Uso de Suelo. - El uso de suelo es la actividad principal que puede desarrollarse en una edificación o en un predio. Para el efecto dentro del PUGS se establece la siguiente codificación de uso de suelo principal, usos complementarios, usos restringidos y usos prohibidos en las áreas urbanas.

USO GENERAL		CÓDIGO
1	Residencial	R
2	Comercial y de servicios	CS
4	Industrial	I
5	Equipamientos	E
6	Conservación del patrimonio histórico y cultural	PP
7	Agropecuario	AG
8	Forestal	F
9	Protección	P
10	Aprovechamiento extractivo	AE

Artículo 52. Ocupación del suelo. - La ocupación del suelo es la relación entre el área construida en planta baja y el área total del predio, se expresa en porcentaje. El límite máximo de ocupación del suelo está determinado para cada PIT dentro del PUGS.

Artículo 53. Edificabilidad o Utilización del suelo. - La edificabilidad o utilización del suelo es la relación entre el área total construida y el área del predio. Se expresa en porcentaje y en número de pisos. Se define como la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida por el Gobierno Autónomo Municipal y regulada mediante la asignación de edificabilidad básica y edificabilidad máxima, establecida para cada PIT.

Artículo 54. Edificabilidad básica. - Es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Municipal que no requiere de una contraprestación onerosa por parte del propietario del suelo.
(Concordancia Artículo 26 de la LOOTUGS)

Artículo 55. Edificabilidad máxima. - Es el aprovechamiento superior que otorga el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal a cambio de una contraprestación onerosa en las áreas definidas en el PUGS, consideradas como ejes de promoción inmediata y en las cuales se aplicará el instrumento de la concesión onerosa de derechos, misma que debe ser normada mediante Ordenanza.

- Artículo 56. Retiros en las edificaciones.** - Los retiros de las edificaciones, se sujetarán a las normas establecidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo según el Polígono de Intervención Territorial que corresponda. Los retiros podrán ser frontales, laterales y posteriores. El retiro posterior será obligatorio para todas las edificaciones. En las edificaciones que se destine la totalidad de la planta baja al uso de suelo comercio o servicios podrán adosarse a la medianera posterior solo en planta baja, respetando el retiro posterior en los pisos superiores.
Queda prohibida la ocupación del espacio de retiro frontal de las edificaciones. Estas deberán permanecer libres, su ocupación como área de garaje solo será permitida en el caso en que el uso de la edificación sea vivienda unifamiliar o bifamiliar y hasta un 50 % del área total del retiro.
Los edificios cuyo uso sea vivienda multifamiliar, bajo cualquier régimen de propiedad, no podrán ocupar el retiro como área de estacionamiento debiendo destinar el subsuelo o la planta baja para el efecto. En este caso el retiro frontal quedará completamente libre manteniendo el 50 % del área como espacio verde permeable.
- Artículo 57.** Los edificios que se construyan dentro del Perímetro Urbano de cada Parroquia, tendrán las regulaciones formuladas por el Plan de Uso y Gestión del Suelo Urbano de cada Parroquia, en el que también se contemplarán los retiros laterales y posteriores.
El retiro frontal de la edificación desde la acera correspondiente será de acuerdo a lo establecido en cada PIT, presente en el PUGS, parte integrante de esta ordenanza,

CAPÍTULO V

COMPONENTE URBANÍSTICO EN SUELO RURAL

SECCIÓN I:

SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL

- Artículo 58. Subclasificación del suelo rural.** - El suelo rural se subclasifica en: suelo rural de producción, suelo rural para aprovechamiento extractivo, suelo rural de protección y suelo rural de expansión urbana.
- Artículo 59. Suelo rural de producción.** - Es el suelo rural destinado a actividades agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. Consecuentemente, se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.
(Concordancia Artículo 19 de la LOOTUGS)
- 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 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. El suelo rural de

expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria. La determinación del suelo rural de expansión urbana se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón, y se ajustará a la viabilidad de la dotación de los sistemas públicos de soporte definidos en el plan de uso y gestión de suelo, así como a las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria o ambiental nacional competente. Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se definirá como suelo urbano o rural de expansión urbana aquel que sea identificado como de alto valor agro productivo por parte de la autoridad agraria nacional, salvo que exista una autorización expresa de la misma.

Artículo 62. Suelo rural de protección. - Es el suelo rural que por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección. No es un suelo apto para recibir actividades de ningún tipo, que modifiquen su condición de suelo de protección, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento. Para la declaratoria de suelo rural de protección se observará la legislación nacional que sea aplicable.

SECCIÓN II:

POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL EN SUELO RURAL

Artículo 63. Polígonos en suelo rural de producción. - En el suelo rural de producción se han definido los siguientes Polígonos de Intervención Territorial

SUBCLASIFICACIÓN	POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	NOMENCLATURA	TRATAMIENTO
PRODUCCIÓN	AGROPRODUCCIÓN	PR_AG	PROMOCIÓN PRODUCTIVA

Artículo 64. Polígonos en suelo rural de expansión urbana. - El suelo rural de expansión urbana se encuentra constituido por los PIT de los centros urbanos de Pindal, Milagros, Chaquinal y 12 de Diciembre

SUBCLASIFICACIÓN	POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	NOMENCLATURA	TRATAMIENTO
EXPANSIÓN	EXPANSIÓN URBANA	PR_EU_1_P PR_EU_2_P PR_EU_3_P PR_EU_1_D PR_EU_2_D PR_EU_1_M PR_EU_2_M PR_EU_3_M PR_EU_1_C PR_EU_G_RC	DESARROLLO

Artículo 65. Polígonos en suelo rural de expansión urbana como asentamientos humanos consolidados. En el suelo rural se han determinado asentamientos humanos consolidados en las parroquias de Chaquinal, Milagros y 12 de Diciembre.

SUBCLASIFICACIÓN	POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	NOMENCLATURA	TRATAMIENTO
EXPANSIÓN	ASENTAMIENTOS HUMANOS CONSOLIDADOS	POLIGONOS DE POBLADOS DISPERSOS	DESARROLLO

Artículo 66. Polígonos en suelo rural de protección. - El suelo rural de protección del cantón Pindal se encuentra definido en los PIT del PUGS:

SUBCLASIFICACIÓN	POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	NOMENCLATURA	TRATAMIENTO
PROTECCIÓN	PATRIMONIO NATURAL	PR_ZC	CONSERVACIÓN

Artículo 67. Tratamientos Urbanísticos en suelo rural. - En el suelo rural del cantón Pindal, se aplicarán los tratamientos urbanísticos de conservación, desarrollo, mitigación, promoción productiva y recuperación de acuerdo a la subclasificación de suelo rural de cada Polígono de Intervención Territorial.

Artículo 68. Tratamientos en suelo rural de producción. - Se aplicarán los tratamientos de promoción productiva para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria; y el tratamiento de recuperación en aquellas zonas que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de actividades productivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.

Artículo 69. Tratamientos en suelo rural de expansión urbana. - Se aplicará el tratamiento de desarrollo en suelos definidos bajo esta subclasificación, que no presenten procesos previos de urbanización y que deba ser transformado para su incorporación a la estructura urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesarios.

SECCIÓN II: NORMAS URBANÍSTICAS EN SUELO RURAL

Artículo 70. Usos de suelo. - Cada Polígono de Intervención Territorial en suelo rural tiene establecido los usos de suelo, detallado en cada una de sus fichas.

Artículo 71. Ocupación del suelo rural. - Se entiende por ocupación del suelo rural al área construida en planta baja en relación al área total del predio y se determina según el

nivel de uso y uso principal del predio. En las áreas de conservación estricta solo se permitirá ocupación del suelo con fines de control y vigilancia y en las áreas de suelo rural de expansión urbana se estará a la normativa definida en el plan parcial correspondiente.

Artículo 72. Fraccionamiento agrícola. – Considerase fraccionamiento agrícola al 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.
(Concordancia Artículo 471, del COOTAD)

Artículo 73. Regulación del fraccionamiento. - Es de interés público la integración productiva de los minifundios ya existentes a través de sistemas de asociatividad de la agricultura familiar campesina y de la economía popular y solidaria. El Estado creará mecanismos de crédito preferencial, facilidades de comercialización, asistencia técnica, capacitación y otras, para la integración productiva de la tierra rural.

Las y los notarios y registradores de la propiedad otorgarán e inscribirán, respectivamente, las adjudicaciones de tierras rurales estatales emitidas por la Autoridad Agraria Nacional independientemente de la extensión del predio.

La transferencia o partición de estas tierras, puede ser inscrita y registrada, siempre y cuando, su superficie no sea menor al lote mínimo definido por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano correspondiente, sobre la base de la extensión de la superficie de las pequeñas propiedades existentes en su Jurisdicción, de acuerdo con la realidad y particularidades de cada zona agroecológica y a los parámetros técnicos que establezca la Autoridad Agraria Nacional. Se encuentran exentas de esta disposición las tierras comunitarias y las adjudicadas por el Estado
(Concordancia Artículo 109, de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales)

CAPÍTULO VI

ORGANISMOS DE REGULACIÓN Y CONTROL

Artículo 74. Constituyen instancias de regulación y control urbano los siguientes:

- La Junta de Desarrollo Urbano;
- El Departamento de Planificación Regulación y Control Urbana - Rural.
- La Comisaría Municipal.

SECCIÓN I

JUNTA DE DESARROLLO URBANO

Artículo 75. La Junta de Desarrollo Urbano es una instancia municipal, encargada de la aplicación de la presente ordenanza. Se integra por los siguientes miembros:

- El Director de Obras Públicas Municipales;

- b. Un concejal o concejala designado por el Concejo Cantonal; y,
- c. El Director del Departamento de Planificación Regulación y control Urbana-Rural.

Artículo 76. La Junta de Desarrollo Urbano se reunirá previa convocatoria, estará presidida por el Director del Departamento de Planificación Regulación y Control Urbana-Rural, y a falta de éste por el Director/a de Obras Públicas Municipales. (Actuará en calidad de secretaria/o quien cumpla esas funciones en el Departamento de Planificación Regulación y control Urbana-Rural.)

- Artículo 77.** Son deberes y atribuciones de la Junta de Desarrollo Urbano, las siguientes:
- a. Velar por la debida observancia de las disposiciones de esta ordenanza.
 - b. Aprobar o Rechazar los proyectos de: urbanizaciones, subdivisiones que no cuenten con los servicios de agua potable, alcantarillado, vías aperturadas, y; conjuntos residenciales o habitacionales;
 - c. Aprobar los proyectos municipales que deben ejecutarse en la jurisdicción, tales como equipamiento comunal, diseño de vías urbanas, entre otros;
 - d. Aprobar los proyectos de edificaciones, que por su magnitud requieren de estudios complementarios especializados;
 - e. Establecer lineamientos para la formulación y/o actualización del Plan de Ordenamiento y de los Planes Reguladores de Desarrollo.
 - f. Resolver en primera y única instancia las apelaciones de las resoluciones de la Comisaría Municipal y del Departamento de Planificación Urbana y Rural.
 - g. Emitir informes, pronunciamientos y absolver consultas relacionadas a su función;
 - h. En cualquier tiempo, si un edificio amenaza ruina o se encuentra en peligro inminente de producir daño, o no contribuye al embellecimiento de la ciudad, la Junta de Desarrollo Urbano, hará saber el particular al Comisario Municipal, para que se proceda a demolerlo, luego de agotado el procedimiento previsto en esta ordenanza.
 - i. Llevar el Registro Municipal de los profesionales autorizados para presentar planos en la Municipalidad, para lo cual los profesionales presentaran sus credenciales e identificación personales.
 - j. Las demás previstas en esta ordenanza, o que le sean dispuestas.

Artículo 78. La Junta de Desarrollo Urbano podrá dictar normas especiales para la conservación, ordenamiento, restauración y mejora de los edificios y elementos naturales u urbanísticos de zonas de gran valor artístico, paisajístico y urbanístico, no contemplado en la presente ordenanza.

- Artículo 79.** De las decisiones de la Junta de Desarrollo Urbano se podrá interponer recurso de apelación ante el Cabildo, dentro de los términos de cinco días, contados a partir de la notificación al interesado.
- Artículo 80.** La Junta de Desarrollo Urbano conservará los planos, libros y documentos, relacionados con sus actos decisorios, bajo la responsabilidad inmediata del secretario/a del Departamento de Planificación Urbana y Rural.
- Artículo 81.** El/la secretario/a de la Junta comunicará en forma oportuna a los interesados sobre el trámite de sus solicitudes y certificará o sellará los planos aprobados.

SECCIÓN II:

DEL DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN URBANA Y RURAL

- Artículo 82.** El Departamento de Planificación Urbana y Rural estará dirigida por un Coordinador Institucional que será un profesional de la arquitectura o ingeniería civil, de libre movimiento y remoción del Alcalde y para el cumplimiento de sus atribuciones contará con un equipo técnico. A más de las funciones propias de la regulación y control urbanístico establecidas en el Reglamento Orgánico Funcional cumplirá en el marco de la presente ordenanza, especialmente con las siguientes funciones adicionales:
- a.** Aprobar o rechazar los planos de subdivisión, en áreas que no excedan los 2000 m², ni de 10 lotes fraccionados, y que además cuenten con los servicios de agua potable y alcantarillado, así como de vías aperturadas; también podrá aprobar los de edificaciones o ampliaciones, remodelaciones, restauraciones, etc.;
 - b.** Emitir los informes previos para conocimiento de la Junta de Desarrollo Urbano, como los relativos a urbanizaciones, subdivisiones, conjuntos habitacionales; cambio de uso y características de ocupación de suelo, entre otros que se le sean dispuestos;
 - c.** Otorgar los certificados de Regulación Urbana;
 - d.** Disponer la colocación de puntos de líneas de fábrica previo al inicio de la construcción.
 - e.** Resolver los pedidos de declaratoria de propiedad horizontal;
 - f.** Realizar la inspección de construcciones;
 - g.** Otorgar los permisos de construcción;
 - h.** Determinar los lugares autorizados para realizar el desalojo de escombros;
 - i.** Requerir la suspensión de toda obra que se construya inobservando las disposiciones de esta ordenanza, sin perjuicio que lo haga de oficio el Comisario Municipal; y,
 - j.** Las demás que señalen las ordenanzas y reglamentos.

SECCIÓN II:
DE LA COMISARIA MUNICIPAL

- Artículo 83.** La Comisaria Municipal estará presidida por el Comisario, tendrá a su cargo el Juzgamiento de las Infracciones a la presente ordenanza y cumplirá sus funciones con el apoyo del Técnico afin;
- En el Juzgamiento que deba hacer el comisario municipal se observará las reglas del debido proceso previstas en la Constitución de la República del Ecuador, y el procedimiento previsto expresamente en la Ley.
- Artículo 84.** Son atribuciones de la Comisaria Municipal, sin perjuicio de las que determine el Reglamento Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pindal, las siguientes: Cumplir y hacer cumplir la Ley, ordenanzas y reglamentos municipales en el ámbito de su competencia;
1. Cumplir la Ley, ordenanzas y reglamentos municipales en el ámbito de su competencia.
 2. Cuidar que se cumplan y hacer cumplir las disposiciones sobre obras públicas, control urbano, construcciones, ornato, ocupación de vía pública, entre otras:
 3. Juzgar las infracciones previstas en la Ley, ordenanzas y reglamentos, siguiendo el procedimiento previsto para el efecto:
 4. Disponer la suspensión o paralización de las construcciones que se realicen sin planos aprobados y permisos de construcción pertinentes, o si estos presentan alteraciones.
 5. Disponer a costa del propietario, más un recargo del 20% el desalojo de materiales de construcción que obstruyan las vías públicas o que atenten contra la buena imagen urbana y accesibilidad vial;
 6. Disponer a costa del propietario, más un recargo del 20% la construcción de cerramientos de predios que atenten contra la buena imagen urbana;
 7. Ordenar la demolición de construcciones obsoletas, que no cumplan condiciones de habitabilidad, y aquellas que no se hayan sujetado a los planos y permiso de construcción en todo o en parte o se hubieren realizado sin ellos;
 8. Impedir la utilización indebida de la vía pública con residuos **materiales de construcción**, escombros, etc.
 9. Disponer la demolición de cualquier tipo de barrera arquitectónica que sean colocadas en aceras, portales y demás espacios públicos, sin contar con la autorización municipal; y,
 10. Las demás señaladas en la Ley, Ordenanza y Reglamentos.

**CAPÍTULO VII:
APROBACIÓN DE PLANOS Y PERMISO DE CONSTRUCCIÓN**

**SECCIÓN I
CERTIFICADO DE REGULACIÓN Y CONTROL URBANO
(Solicitud Línea de Fábrica)**

- Artículo 85.** Toda persona natural o jurídica que desee planificar una edificación, una subdivisión, una urbanización, remodelar, reconstruir, ampliar una edificación, realizar un cerramiento con frente a una calle pública, entre otros fines específicos, deberá previamente acudir al departamento de Planificación Urbana y Rural a solicitar la concesión del certificado de regulación urbana, solicitud que la ingresará por Secretaría General, acompañada de los siguientes requisitos:
- a. Formulario de regulación y control urbano.
 - b. Copia de la carta del pago del impuesto predial urbano del año en curso;
 - c. Copia de la cédula del propietario y certificado de votación;
 - d. Copia de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad; y,
 - e. Certificado de no adeudar al Gobierno Cantonal de Pindal del propietario del inmueble.
- Artículo 86.** Una vez recibida la petición, el Director/a del Departamento de Planificación Urbana y Rural analizará su finalidad y de acuerdo a ella se atenderá de la siguiente forma:
- a. Para construcción, ampliación o remodelación se otorgará cuando el sector cuente con las obras básicas de infraestructura (agua potable, alcantarillado, electrificación);
 - b. Para cerramiento: se verificará que la calle se encuentre abierta de acuerdo a las directrices municipales en general o al proyecto urbanístico en particular; y,
 - c. Para otros fines: se concederá de acuerdo al requerimiento del peticionario.
- Artículo 87.** En el certificado de regulación urbana se hará constar la información relevante del sector como retiros frontales, laterales y posteriores, coeficientes de uso y ocupación del suelo, alturas máximas permitidas, obras de infraestructura, ancho de vías y otras necesarias para la realización de un proyecto urbano arquitectónico. El certificado de Regulación Urbana tendrá un plazo de validez de un año, transcurrido el cual sin hacer uso del mismo caducará y será renovado cumpliendo el mismo procedimiento establecido en la ordenanza para su expedición.

SECCIÓN II:
TRÁMITE PARA APROBACIÓN DE PLANOS Y PERMISO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA

- Artículo 88.** Toda persona natural o jurídica que, dentro del perímetro urbano de la ciudad y su zona e influencia; centros urbanos parroquiales; zonas de expansión urbana, y otras formas urbanas determinadas por la Junta de Desarrollo Urbano, deseen levantar una edificación nueva, ampliar, remodelar o restaurar una existente, etc. deberá presentar ante el Director/a del Departamento de Planificación Urbana y Rural la solicitud de aprobación en papel valorado, con su respectivo proyecto, acompañado principalmente de los siguientes documentos:
- a. Certificado de Regulación Urbana;
 - b. Copia de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad que permita verificar linderos y áreas;
 - c. Dos copias de planos que deberán cumplir con las regulaciones exigidas en la presente ordenanza, debidamente legalizados por el proyectista y propietario, respaldados por un archivo magnético en formato CAD;
 - d. Copias de cedula de ciudadanía y certificado de votación del propietario, proyectista y/o constructor;
 - e. Formulario de INEC;
 - f. Certificado de no adeudar a la municipalidad; y,
 - g. Fotografía impresa a color del terreno donde se implantará la intervención arquitectónica y el entorno inmediato.
 - h. En caso de que la edificación sea de tres o más pisos de altura, se deberá presentar el diseño estructural y tendrá la firma de un ingeniero civil.
- Artículo 89.** Los planos deberán presentarse debidamente doblados y encuadrados en carpetas de color azul. Estarán compuestos de plantas, elevaciones, cortes, instalaciones eléctricas y sanitarias dibujados a escala 1:50; los detalles constructivos en escala 1:20; y, otras escalas en casos especiales que lo disponga la Junta de Desarrollo Urbano, así como las acotaciones.
- Como elevación se considerará toda parte de un edificio con frente a la calle, espacio público o patios principales interiores.
- Artículo 90.** Todo proyecto de edificación será presentado en forma completa, y en ningún caso dicho plano dejará de contener lo que a continuación se especifica:
- a. Ubicación del lote, en la manzana que le corresponda, con el nombre de las vías circundantes y la orientación, dibujados en la escala mínima de 1:500; o simplemente la ubicación esquemática, con acotaciones precisas de las medidas que fueren necesarias para ubicar correcta y rápidamente la construcción.

- b. Un plano de emplazamiento general, en donde se incluya el proyecto en escala máxima de 1:200, donde constará la orientación, el área total (en números), las áreas construidas y su respectiva ubicación dentro del lote; y,
- c. Si dentro del lote destinado al proyecto hubiere áreas edificadas que no van a demolerse, o no requieren ampliarse, y van a mantenerse, éstas deberán constar conjuntamente con las áreas proyectadas, de manera que se identifiquen y diferencien plenamente las unas de las otras.

Artículo 91. La planta o proyección deberá estar acotada en todas sus partes principales y sus respectivos niveles y ejes.

Los edificios situados en las esquinas en planta baja no tendrán ángulo recto sino una superficie redondeada o diagonal (chaflanado) que permita amplia visibilidad.

Todos los locales o ambientes que forman las plantas, llevaran una leyenda que indique su destino, haciéndose constar además los planos estructurales, sanitarios y eléctricos.

Artículo 92. Los alzados del edificio en proyecto deben ser completos, con las proporciones arquitectónicas del edificio y que guarden relación con el entorno.

Artículo 93. Deben presentarse dos cortes: longitudinal y transversal, que serán realizados en las partes que el proyectista crea más convenientes. Uno de los cortes mostrará la circulación vertical principal, con las acotaciones respectivas; y escala 1:50.

Artículo 94. El plano de cubierta se dibujará con las respectivas pendientes expresadas en porcentajes a escala 1:50.

Artículo 95. Se diseñarán las redes para las instalaciones eléctricas y sanitarias de cada uno de los niveles o plantas. En el caso de las instalaciones eléctricas se establecerán los circuitos para toma-corrientes, iluminación, tomas especiales y diagrama unifilar. En el caso de las instalaciones sanitarias, se individualizarán las redes de aguas servidas y de agua lluvias, indicando su conexión a las redes del servicio público.

Artículo 96. En un sector del plano se hará constar lo siguiente:

- a. Simbología.
- b. Enumeración de los materiales a emplearse en la construcción (especificaciones técnicas);
- c. Área total del lote, en metros cuadrados;
- d. Área construida en el proyecto, por planta y en metros cuadrados; y
- e. Diseño del cerramiento de la construcción, utilizando el 60% como muro ciego el resto vanos-verja.

Los planos arquitectónicos y estructurales deberán ser presentados en formato A1, además todo plano de un proyecto arquitectónico y estructural tendrá una tarjeta con al menos los siguientes datos:

- a. Nombre y firma del propietario;
- b. Nombre y firma del arquitecto proyectista;
- c. Nombre y firma del calculista o especialista cuando sea el caso;
- d. Fecha en la cual se realizó el proyecto; y
- e. Espacio para sellos municipales de 15x15cm.

Artículo 97. El Director/a del Departamento de Planificación Urbana y Rural analizará los proyectos con la finalidad de verificar que cumplan los requisitos establecidos en esta ordenanza y, caso de ser así, los declarará aprobados y, previo al sellado respectivo el solicitante cancelará la tasa correspondiente a la aprobación de planos y a la del permiso de construcción, por el valor en cada caso del uno por mil del valor de la construcción, que se calculará sobre la base del presupuesto determinado en la misma dependencia.

La Junta de Desarrollo Urbana determinará y actualizará en base a los valores emitidos por la cámara de construcción a enero de cada año los valores por metro cuadrado de construcción, que servirán de base para el cálculo de la tasa unificada por aprobación de planos y permiso de construcción que debe otorgar el municipio.

Los permisos de construcción lo extenderán el Director/a de Planificación Urbana y Rural, luego de aprobados los planos y cancelada la tasa referida en el presente artículo.

Artículo 98. En caso de que los planos no cumplieren los requisitos exigidos se hará constar en el informe las omisiones, deficiencias o defectos técnicos y devolverá la solicitud y más documentos al propietario y/o al profesional responsable para su rectificación o complementación.

Artículo 99. El Director/a del Departamento de Planificación Urbana y Rural, comunicará al interesado el resultado del trámite de aprobación de los planos presentados, en el término no mayor de 10 días a partir de la fecha de recepción. En caso de incumplimiento, el interesado pondrá en conocimiento del Alcalde, quien impondrá la sanción establecida en la LOSEP y su Reglamento para el responsable de la demora.

En los trámites que requieran un tratamiento especial, se hará uso de un término máximo de 30 días.

Artículo 100. El permiso de construcción es el único documento que habilita iniciar los trabajos conforme a los planos aprobados. Para su otorgamiento a más de lo señalado se requerirá de la suscripción de una carta de compromiso debidamente notariada, para asegurar que la construcción se realice en sujeción a los planos aprobados. Su inobservancia acarreará una multa del 10% del costo de la obra ejecutada en

contravención a los permisos, para lo cual se emitirá el título de crédito respectivo, y su cobro se efectivizará por la vía coactiva.

- Artículo 101.** El profesional que realice la Dirección Técnica de la construcción debe comunicar al Departamento de Planificación Urbana y Rural durante la ejecución del proyecto lo siguiente:
- a. Fecha de inicio de los trabajos;
 - b. Terminación de los trabajos;
 - c. Cambios realizados en la construcción que no superen el 20% del área del proyecto; y,
 - d. De ser necesarios cambios que superen el 5% del proyecto, deberá presentar los planos respectivos para su aprobación.

- Artículo 102.** El incumplimiento del artículo anterior le permitirá al Gobierno Cantonal de Pindal retirar al profesional el Registro Municipal por el lapso de un año, sin perjuicio de las sanciones al propietario de la edificación.

- Artículo 103.** Una vez cumplidos los requisitos constantes en esta sección, el propietario podrá iniciar los trabajos hasta dentro de un año subsiguiente a la fecha de aprobación del proyecto.

REVALIDACIÓN DE PLANOS

- Artículo 104.** En el caso de no iniciar los trabajos dentro del tiempo previsto en el artículo anterior caducará la aprobación y deberá solicitar la revalidación correspondiente, previa al cumplimiento de los siguientes requisitos:
- a. Solicitud en papel valorado municipal, dirigida al/la Alcalde/a del GAD Municipal del cantón Pindal, en el caso de edificaciones; así como para urbanizaciones, subdivisiones y conjuntos habitacionales,
 - b. Certificado de regulación urbana,
 - c. Copia de los planos aprobados,
 - d. Copia del permiso de construcción; y,
 - e. Copia de las escrituras, debidamente inscritas.

Aprobado el trámite, se cancelará la tasa correspondiente, en la ordenanza, que será de uno por mil del valor de la construcción.

- Artículo 105.** Toda modificación sustancial en los planos aprobados deberá ser comunicada por el profesional responsable al Director/a del Departamento de Planificación Urbana y Rural para su aprobación, adjuntando a la solicitud, los planos aprobados, el permiso de construcción y el nuevo proyecto que de incrementar su área de construcción, pagará la tasa correspondiente a dicho exceso.

Artículo 106. De todos los trámites seguidos para la aprobación de proyectos se formará un expediente numerado, inventariado por año y apellidos, para futuras verificaciones. La secretaría del Departamento de Planificación Urbana y Rural será la encargada de llevar el archivo de los planos que hayan sido aprobados, incluso de aquellos que hayan sido objeto de observaciones.

Artículo 107. Para el caso de aprobación de planos en el área Urbana de las parroquias rurales del Cantón Pindal se observarán los mismos requisitos exigidos en la presente sección y las construcciones se realizarán de conformidad con las normas previstas por la Junta de Desarrollo Urbano.

PARÁGRAFO III: PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN

Artículo 108. Se entenderá por Permiso de Construcción, al derecho a edificar, el mismo que es de carácter público y consiste en la capacidad de utilizar y construir en un suelo determinado de acuerdo con las normas urbanísticas y la edificabilidad asignada por el Gobierno Autónomo Descentralizado, en los respectivos Planes de Uso y Gestión del Suelo.

Artículo 109. Toda persona natural o jurídica que, dentro del perímetro urbano de la ciudad y su zona de influencia; centro urbano parroquiales; zonas de expansión urbana, centros poblados, y otras formaciones urbanas determinadas por la Dirección de Planificación, deseen levantar una edificación nueva, ampliar, remodelar o restaurar una existente, etc. deberá presentar ante el Director de Planificación la solicitud de aprobación en papel valorado, con su respectivo proyecto aprobado, además de los requisitos descritos en la presente Ordenanza los siguientes documentos:

- a. Solicitud dirigida al/ la directora/a de Planificación en papel valorado;
- b. Formulario para Permiso de Construcción, suscrito por el propietario y el Director Técnico de la Obra;
- c. Planos aprobados;
- d. Carta del pago correspondiente por concepto de Permiso de Construcción;

Artículo 110. El permiso de construcción es el único documento que habilita iniciar los trabajos conforme a los planos aprobados. Para su otorgamiento a más de lo señalado se requerirá una copia del contrato de dirección y responsabilidad técnica, debidamente notariado:

Artículo 111. El profesional que realice la Dirección Técnica de la construcción debe comunicar a la Dirección de Planificación durante la ejecución del proyecto lo siguiente:

- a. Fecha de inicio de los trabajos:

- b. Terminación de los trabajos:
- c. De ser necesarios cambios que superen el 5% del proyecto deberá presentar los planos respectivos para su aprobación.

Si transcurridos los 12 meses desde la fecha de obtención del Permiso de Construcción no se hubieren iniciados los trabajos, este permiso caducará y deberá solicitar la revalidación.

En dicho permiso se establecerá además el tiempo máximo en el que deberá concluirse la construcción, de conformidad con el cronograma de obra presentado por el proyectista, el mismo que garantizará dentro de la planificación que las fachadas de la obra sean terminadas dentro del plazo propuesto, que no excederá los tres años.

CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL

Artículo 112. CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL. - En el caso de urbanizaciones y proyectos de viviendas calificado de Interés Social, se tomará como válidos los promovidos por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) o indirectamente, por este organismo en apoyo a instituciones públicas y privadas y que previamente el Concejo Municipal las califique como tales;

En caso de un conjunto habitacional de viviendas de interés social, los planos arquitectónicos serán aprobados por el GAD municipal, sin tomar en cuenta las medidas mínimas del lote, previstas en el respectivo Plan de Uso y Gestión del Suelo; siempre y cuando todos los espacios de la vivienda sean habitables y cumplan una iluminación y ventilación natural adecuada. Además de cumplir la NEC (Norma Ecuatoriana de la Construcción), con los siguientes requisitos.

- No se permitirán ductos de iluminación y ventilación menores a 7.29 m² (2.7mx2.7m),
- Ninguna área habitable será menor a 9.00 m² (3mx3m)
- Si se utiliza cubiertas metálicas deben tener aislamiento térmico, deben tener todas las puertas internas, debe contar con recubrimiento de pisos, las zonas húmedas como baños y cocinas deben tener recubrimientos, además, el constructor deberá contar con el registro de productor inmobiliario ante el MIDUVI.
- El proyecto deberá respetar lo correspondiente a retiros, portalería, el Coeficiente de Uso de Suelo (C.U.S), y demás afectaciones del predio que atenten contra la imagen Urbana del sector;

El **permiso de construcción** que se conceda en este caso será únicamente **un PROVISIONAL** y servirá para hacer calificar su proyecto como de interés social ante el MIDUVI; el mismo no tendrá validez si el MIDUVI no aprueba el proyecto como de interés social y otorga al interesado el respectivo bono de vivienda.

Artículo 113. CONSTRUCCIONES PROVISIONALES. –

Los propietarios de solares no edificados podrán levantar en estas construcciones de tipo provisional, cuya edificación deberá ser oportunamente autorizada por el Director de Planificación, siempre que se sujete a las siguientes observaciones:

- Que las características de las edificaciones a levantar demuestren su transitoriedad, la misma que no puede ser superior a dos años (2);
- El Uso de suelo que se determine sea temporal;
- El Uso de suelo sea compatible en lo que esta ordenanza determine para esta zona, y;
- Que la construcción sea de un piso con un máximo del 50% del coeficiente de implantación vigente en la zona.

No se concederá autorización para la construcción provisional por más de una vez en el mismo lote. Los lotes que cuenten con autorización para una construcción provisional seguirán pagando impuestos por solares no edificados durante el tiempo para el cual fue autorizada la construcción provisional.

SECCIÓN III:

PERMISO DE OBRAS MENORES

Artículo 114. El Director de Planificación podrá autorizar la construcción de obras menores, entendiéndose como tales obras que no superen el valor equivalente a 20 salarios básicos unificados entendiéndose como tales:

- Pintura de fachada, corrección de fallas en enlucidos, arreglos de cubierta, implementación de baños, cerramientos totales o frontales de los predios, arreglos varios, cambio de cubierta sin alterar la forma y pendiente, cambio de pisos, de piezas sanitarias en baños, pintura general, arreglo de instalaciones eléctricas, hidrosanitarias, desagües, entre otros.
- Cerramientos, reparaciones y adecuaciones externas y/o internas que no afecten la parte formal ni estructural de la edificación, ni excedan de 50 m² de intervención;

El Inspector de Ornato será el encargado de realizar el cálculo de la obra; en base a las obras que se van a realizar.

Artículo 115. Los requisitos para obtención del permiso de obras menores son:

1. Solicitud en papel valorado municipal dirigida al Director de Planificación, firmado por el propietario;
2. Certificado de Regulación urbana (Línea de Fábrica) / (En el área rural este requisito será remplazado por dos Certificaciones Favorables para construcción de: Uso de Suelo y de Gestión de Riesgos);
3. Croquis y especificaciones de lo que se va a construir, en caso de requerirse, como cerramiento, cubierta, entre otros, deberán cumplir con las regulaciones exigidas en la presente ordenanza y los lineamientos dispuestos en el Plan de Uso y Gestión del

Suelo; Los mismos deben estar debidamente legalizados por el proyectista, respaldados por un archivo magnético;

4. Llenar formulario del INEC, y legalizado por el proyectista (Excepto para cerramientos)
5. Para cerramientos, será necesario que el usuario solicite además de la línea de fábrica, la altura de bordillo en la Dirección de Obras Públicas Municipales.

Artículo 116. El / la directora/a de Planificación, será quien conceda el permiso para obra menor, previo pago respectivo del 1 por mil sobre el presupuesto de la obra, mismo que le corresponde calcular.

El plazo para la entrega del permiso de obra menor será de ocho días laborables.

Artículo 117. Las cubiertas serán consideraras como obra menor siempre y cuando las mismas no deban cubrir una luz mayor a 5 metros o bajo criterio técnico de Director de Planificación no sea necesario un proyecto, caso contrario se acogerán a los lineamientos de aprobación de planos de vivienda de la presente ordenanza, y los pagos serán del 1 por mil del monto calculado en el presupuesto de la obra por aprobación de planos y permiso de construcción.

En ningún proyecto de cubierta nuevo o construido se permitirá que los faldones de la misma, es decir las caídas de agua lluvia se proyecten hacia los predios vecinos; en caso de una cubierta ya construida tenga sus faldones hacia predios vecinos el Director de Planificación iniciará un proceso de demolición de la cubierta mal construida; siguiendo el respectivo procedimiento administrativo, descrito en esta ordenanza.

Artículo 118. Para cerramientos. - La altura máxima permitida para la construcción de cerramientos será determinada por el Director de Planificación, según el Uso de Suelo de cada sector.

SECCIÓN IV:

REQUISITOS Y TRAMITE PARA APROBACIÓN DE URBANIZACIONES

Artículo 119. Se entenderá por urbanización al fraccionamiento de un terreno, al cual el urbanizador le dotará de la infraestructura básica, a fin de ser apta para construir de conformidad con las normas vigentes.

Artículo 120. La aprobación de los planos de urbanización tendrá **dos fases**: la primera que consistirá en una autorización preliminar que faculta para presentar los estudios complementarios. Al efecto previa inspección de técnicos del municipio se dará o no la viabilidad técnica y con ella se presentará el primer diseño de la urbanización y la segunda fase donde debe producirse la aprobación definitiva por parte de la Dirección de Planificación, con

todos sus estudios complementarios; y la fase final será la de construcción de los servicios básicos.

FASE I:

Artículo 121. Para la aprobación de planos de urbanizaciones, el interesado presentará la solicitud en papel valorado de la institución en la Secretaría de la Dirección de Planificación acompañado de los siguientes documentos:

- a. Certificado de Uso de Suelo;
- b. Certificado de Gestión de Riesgos que el terreno se encuentra en una zona segura;
- c. Certificado de no adeudar al municipio (Directiva de la Pre-Cooperativa, Asociación o Dueño del terreno);
- d. Certificado Historiado Actualizado del Registro de la Propiedad.
- e. Memoria Técnica;
- f. Estudios de suelos (en caso de requerirlo a criterio de la Dirección de planificación).
- g. Copia de la cédula de ciudadanía, certificado de votación del propietario y proyectista; y,
- h. Plano topográfico;
- i. Planos del proyecto Arquitectónico, características de ocupación del suelo, y proyecto vertical de vías firmados por el propietario y el profesional responsable.
- j. Certificado Ambiental

Las áreas de lotes que se entregan al GAD Municipal y aquellas que se destinen para áreas verdes, comunales y municipales deben ser aptas para este propósito, permitiendo el uso inmediato y proporcional de acuerdo a la topografía del terreno. El urbanizador deberá respetar las directrices viales planificadas por el Municipio.

Artículo 122. Recibida la documentación, será remitida a La Dirección de Planificación para que emita su resolución. En caso de ser favorable, será comunicada al interesado autorizándole para que presente los estudios complementarios. Caso contrario, le será comunicado a fin de que se realice las rectificaciones pertinentes, y vuelva a ser tratado por el pleno de la Dirección de Planificación;

Cuando una red de alta tensión atraviese un área a urbanizar, se debe contemplar las normas de seguridad establecidas en la Ley de la materia.

Artículo 123. El Director o Directora Municipal de Potable y Alcantarillado del cantón Pindal, emitirá el certificado de factibilidad del servicio de agua potable y alcantarillado en un plazo de ocho días contados a partir de la fecha de recepción del trámite. En caso de incumplimiento el interesado pondrá en conocimiento de la instancia administrativa designada por el alcalde o alcaldesa, Autorizado el propietario para realizar los estudios complementarios se concederá un plazo máximo de ciento ochenta días para la presentación del proyecto, aprobado y legalizado por las instituciones y departamentos pertinentes, caso contrario se deberá solicitar una nueva autorización bajo exclusiva responsabilidad del propietario del proyecto.

FASE II:

Artículo 124. Una vez elaborados los estudios complementarios el interesado presentará en la Secretaría de la Junta de Desarrollo Urbano la propuesta conjunta que comprenderá:

- a. Proyecto urbano-arquitectónico;
- b. Proyecto de agua potable,
- c. Proyecto de alcantarillado sanitario y pluvial por separados;
- d. Presupuesto de Urbanización.
- e. Diseño eléctrico;
- f. Diseño telefónico, y
- g. Ficha ambiental o licencia ambiental, de ser necesario;

Todos estos proyectos deberán estar debidamente aprobados, tanto por el Departamento de Servicios Públicos y Obras Públicas, como por la Empresa Eléctrica Regional del Sur; el Concejo Nacional de Telecomunicaciones a través de su delegación; y el Gobierno Provincial de Loja, respectivamente. El Proyecto será analizado por el Director/a de Planificación Urbana y Rural quien emitirá su informe a la Junta de Desarrollo Urbano para la resolución que, de ser favorable, pasará a conocimiento y ratificación del cabildo, instancia que se pronunciará en un plazo no mayor de 60 días.

Artículo 125. Con la aprobación por parte del cabildo, se podrán iniciar los trabajos previa cancelación de las tasas municipales por concepto de aprobación de planos de urbanización (uno por mil del presupuesto de la obra de urbanización), permiso de construcción (uno por mil del presupuesto de la obra de urbanización) y la entrega a la Municipalidad de las respectivas áreas verdes y comunales, de conformidad a lo determinado en esta ordenanza.

Los propietarios de terrenos que resulten afectados por las directrices viales planificadas por el GAD Municipal, no podrán oponerse a la apertura de esas calles, si la afectación no sobrepasa el 5% del área total del terreno;

Cuando los terrenos colindantes sean afectados por directrices viales planificadas por la Municipalidad, el promotor de la nueva urbanización no está obligado a indemnizar al colindante por el área de terreno que ocupen las nuevas vías;

Si las calles propuestas por la nueva urbanización no obedecen a una planificación municipal de directrices viales, el propietario de la nueva urbanización deberá indemnizar al propietario colindante u obtener por escrito y protocolizado su consentimiento;

Se concederá permiso de construcción de edificación en las urbanizaciones que cuenten con los servicios básicos de Agua Potable y Alcantarillado.

PARÁGRAFO I: PERMISO DE CONSTRUCCIÓN PARA URBANIZACIONES

- Artículo 126.** Es obligación de los propietarios de los terrenos a urbanizarse, dotarles de lo siguiente:
- a. Calles compactadas, afirmadas y lastradas;
 - b. Alcantarillado pluvial y sanitario;
 - c. Electrificación soterrada,
 - d. Agua potable;
 - e. Bordillos; y,
 - f. Espacios verdes y comunales.

Efectuada la apertura de las calles, se ejecutarán de inmediato las obras de infraestructura necesarias para evitar la erosión del terreno. A partir de la fecha de apertura de calles, debidamente autorizado por el funcionario competente, el propietario o responsable de la urbanización, tendrá el plazo máximo de doce meses para concluir los trabajos de compactación, afirmado, lastrado, y obras para drenaje pluvial;

No se concederá permiso para la venta de lotes ni se permitirá edificios en las urbanizaciones que no tengan servicios básicos a la venta de lotes ni se permitirá la construcción de les que no tengan servicios básicos, recibidos en forma definitiva a satisfacción del GAD Municipal (Incluyendo la Dirección de Agua Potable).

- Artículo 127.** El GAD Municipal podrá realizar las obras de urbanización detalladas en la Ordenanza, siempre y cuando el proyecto sea declarado de interés social, por el Concejo municipal, de acuerdo a los parámetros establecidos en la respectiva ordenanza, previo convenio suscrito con el propietario;

- Artículo 128.** Los propietarios de terrenos destinados a urbanizarse, deben entregar mediante escritura pública, sin costo al GAD Municipal respetando los porcentajes mínimos y máximos que constan en el COOTAD en relación a áreas verdes, comunal; y de aportación comunitaria deberán estar ubicadas en un sector privilegiado de la urbanización por consiguiente será una de las mejores áreas de la urbanización

- a. Cuando la totalidad del predio a subdividirse, urbanizarse o cualquier otro tipo de fraccionamiento tengan una cabida igual o inferior a tres mil metros cuadrados estará exento de entregar un porcentaje de terreno para área verde y comunal debiendo cancelar el valor correspondiente, de acuerdo al avalúo catastral, con estos recursos, el GAD Municipal deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes y comunales.
- b. En los predios que sobrepasen el área de 3.001 a 15.000 metros cuadrados, tendrán que entregar el 15% para área verde y comunal en un solo cuerpo.
- c. En los predios donde su área supere los 15.000.1 metros cuadrados en adelante el porcentaje de área verde y comunal será del 20% del área total.
- d. Los predios urbanizables que superen áreas de 50.000 metros cuadrados, el área verde y comunal corresponderá al 25% del área total del predio siempre y cuando no supere el 35% entre área verde, área comunal y área de vías, y se planificará de acuerdo a un proyecto integral de subdivisión, para efecto el propietario podrá urbanizar por etapas no menores a 20.000 metros cuadrados entregando progresivamente las áreas verdes y comunales, de acuerdo al proceso de urbanización
- e. Las áreas que se entregan al Municipio como verdes y comunales deben ser aptas para este propósito, permitiendo el uso inmediato y proporcional de acuerdo a la topografía del terreno.
- f. El urbanizador o propietario deberá respetar las directrices viales planificadas por el municipio.

Se prohíbe todo tipo de exoneración a la contribución de áreas verdes y comunales, en urbanizaciones y subdivisiones u otro tipo de fraccionamiento excepto en función del lote mínimo vigente según la planificación territorial.

Artículo 129. No podrán ser destinadas para área verde y comunal las áreas afectadas por vías, riberas de ríos, márgenes de quebradas, las que se ubiquen en terrenos inestables, las de zonas inundables.

Artículo 130. El frente mínimo y tamaño de lotes de las nuevas urbanizaciones será definido por el Plan de Uso y Gestión del Suelo Urbano o en su defecto el que apruebe la Dirección de Planificación de conformidad a la zonificación respectiva.

Artículo 131. El Director de Planificación reglamentará en las nuevas urbanizaciones de la ciudad, la altura de los edificios frentes mínimos, el número de pisos y el porcentaje de área de construcción

**PARÁGRAFO II:
RECEPCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN**

Artículo 132. Una vez construidas las obras de urbanización los urbanizadores están obligados a comunicar el particular al municipio e iniciar el proceso de entrega de las obras ejecutadas al GAD Municipal para su administración, dicha entrega se la realizará inicialmente mediante la suscripción de un acta de entrega-recepción provisional y luego de transcurrido el periodo de funcionamiento satisfactorio de un año, se procederá a la suscripción del acta de entrega recepción definitiva.

La comisión encargada de la recepción provisional y definitiva de las obras, de urbanizaciones estará integrada por Director de Planificación, Director/a de Servicios Públicos, Director de Obras Públicas y el urbanizador. El plazo máximo para el trámite de recepción de las obras ejecutadas es de treinta días.

Artículo 133. La recepción provisional se solicitará y sustanciará en la Dirección de Planificación, cumpliendo los siguientes requisitos

- a. Solicitud de recepción provisional de las obras de urbanización, dirigida al Director de Planificación.
- b. Informe o Certificado de existencia de las obras eléctricas otorgado por la institución respectiva.

Recibida la documentación el Director de Planificación solicitará los informes de aceptación y conclusión de las obras de infraestructura, y finalmente se suscribirá el acta de entrega recepción provisional de las obras de urbanización.

Durante el lapso entre la suscripción del acta de entrega-recepción provisional y el de entrega definitiva el urbanizador estará obligado a mantener y reparar los daños que se susciten en la infraestructura de su urbanización, sin perjuicio de que el GAD Municipal pueda realizar dichas reparaciones a costa del urbanizador.

Artículo 134. Para el caso de la recepción definitiva se cumplirán con los mismos requisitos y se seguirá el procedimiento señalado en el artículo anterior. Solo a partir de la suscripción del acta de entrega recepción definitiva, la Municipalidad se obliga a dar el mantenimiento y reparación de las obras de infraestructura recibidas.

**SECCIÓN V:
REQUISITOS Y TRÁMITE PARA APROBACIÓN DE SUBDIVISIONES URBANAS**

Artículo 135. Se entenderá por subdivisión al fraccionamiento de un terreno urbano hasta diez lotes con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto; La Junta de Desarrollo Urbano aprobará el plano y emitirá informe favorable que será presentado con los requerimientos pertinentes. Luego será remitido al Ejecutivo Municipal, a fin de que emita la resolución, autorizando el fraccionamiento;

Para fraccionamientos en áreas urbanas, el lote mínimo será de acuerdo a cada PIT, y la relación de frente fondo, máximo 1:2.

Artículo 136. Toda subdivisión incluirá áreas verdes y comunales a excepción de los casos previstos en la **Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo**, en los porcentajes y regulaciones previstas en la presente Ordenanza. Estas áreas deberán ser entregadas al GAD Municipal mediante escritura pública, luego de su aprobación y en forma previa a cualquier trámite relacionado con la obtención del permiso de construcción, traspaso de dominio, entre otros;

Artículo 137. No podrán ser destinadas para equipamiento comunal las áreas afectadas por vías, riberas de ríos, márgenes de quebradas, lagunas, las que se ubiquen en terrenos inestables, las de zonas inundables.

Artículo 138. Cuando un predio colinde se encuentre afectado por el cruce de ríos, quebradas, la aportación del GAD Municipal se efectuará bajo las consideraciones previstas en esta ordenanza.

Artículo 139. El GAD Municipal concederá permisos para la venta de lotes en las subdivisiones urbanas que cuenten con obras de infraestructura.

En lo que refiere a permisos de construcción, éstos únicamente, se autorizarán en lugares que posean obras de infraestructura, esto es agua potable y alcantarillado.

En todos los casos previstos en esta ordenanza, la tipología de las construcciones deberá ser aprobada y autorizadas por el GAD Municipal a través de la Dirección de Planificación, cuidando que las mismas guarden relación con el entorno.

SECCIÓN V:

REQUISITOS Y TRÁMITE PARA APROBACIÓN DE SUBDIVISIONES RURALES

Artículo 140. Para la aprobación de Levantamientos o Subdivisiones de Naturaleza Rural, el interesado presentará la solicitud en papel valorado de la institución en la Secretaría de la Dirección de Planificación acompañado de los siguientes documentos:

- a. Certificado Actualizado del Registro de Propiedad del terreno,
- b. Certificado de no adeudar al municipio (Dueño/s del terreno):
- c. Copia de la cédula de ciudadanía, certificado de votación del propietario;
- d. Levantamiento planimétrico del terreno a desmembrar o subdividir.

1. Todos los levantamientos planimétricos a presentar serán los requeridos por el equipo técnico de Avalúos y Catastros según cada caso.

- e. Digital del levantamiento presentado Geo-referenciado.

- Artículo 141.** Para fraccionamientos en Áreas Rurales se regirán de acuerdo a la reglamentación dispuesta por el PUGS a cada PIT Rural.
- Artículo 142.** Una vez aprobado el proyecto de fraccionamiento rural no se podrá aprobar un nuevo proyecto de fraccionamiento, en el mismo bien inmueble por el lapso de cinco años.
- Artículo 143.** El Técnico de Cartografía y Topografía, para cada fraccionamiento rural, buscara proteger la soberanía alimentaria, cuidando siempre que cada predio fraccionado sea útil o cumpla las condiciones mínimas establecidas en cada uno de los PIT.
- Artículo 144.** En el caso de fraccionamiento de terrenos con fines agrícolas, así como en partición hereditaria, donación o venta, siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización; no será obligatoria la entrega a favor del GAD Municipal la contribución de áreas verdes y comunales; sin embargo, por acuerdo con la comunidad podrá dejarse espacios de uso comunitario.
- Artículo 145.** Para fraccionamientos dentro de las Áreas Rurales, no se exigirá el cumplimiento del área y frente mínima únicamente a instituciones públicas que deseen subdividir un predio sin fines comerciales, estas instituciones justificaran mediante un informe técnico las causas, objetivos y beneficiarios del proyecto a implantar;
- Así mismo y previo informe favorable de disposición de servicios básicos, en caso de donaciones para beneficiarios calificados del bono de la vivienda del MIDUVI, por no existir fines de lucro, el tamaño del lote mínimo podrá ser inferior a lo establecido en la zonificación del sector, pero en ningún caso será menor a 600 m con 20 metros de frente.
- Artículo 146.** En todos los levantamientos planimétricos de actualización de datos deben constar todas las afecciones del predio en referencia a márgenes de protección de quebradas y ríos derecho de vía; zonas protegidas zonas de alto riesgo y más; las distancias mínimas de estas afecciones serán dadas en por el PDOT y otras ordenanzas respectivas.
- No se permitirá el fraccionamiento de terrenos rurales que se encuentren dentro de una zona declarada de protección municipal.
- Artículo 147.** Suelo afectado o con afectación. - Es el que tiene una expresa prohibición de ser urbanizado y se halla sujeto a limitaciones de uso, debido a que, de conformidad con los instrumentos de planificación y ocupación de suelo del cantón, está dirigido a la preservación de la naturaleza, de la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general en aplicación a la normativa legal vigente.
- Artículo 148.** Permiso de Construcción. - Toda construcción, uso y ocupación del suelo en Áreas Rurales que no sea la vivienda individual del productor agropecuario o aquellas

instalaciones requeridas por la producción agropecuaria que no tengan efectos contaminantes, requerirán la previa autorización del GAD Municipal.

Artículo 149. Deberes Urbanísticos - Toda construcción u obra o transformación urbanística del medio natural, cuya realización haya sido autorizada o haya debido ser autorizada por el Gobierno Municipal, deberá ser conservada, y en su caso rehabilitada en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público sin perjuicio del cumplimiento más estricto de las condiciones contenidas en la autorización

Artículo 150. Fraccionamientos no autorizados sin fines comerciales. - Si se realizaren fraccionamientos sin aprobación del GAD Municipal, quienes directa o indirectamente las hubieran llevado a cabo o se hubieran beneficiado en alguna forma de ellas, no adquirirán derecho alguno frente a terceros y la municipalidad, sin perjuicio de las acciones civiles o penales que pudieren instaurar quienes se creyeren afectados, podrá sancionar con multa equivalente al avalúo del terreno al o los responsable/s. En tal efecto, no se podrá elevar a escritura pública ningún documento que no cuente con los planos y certificaciones aprobadas y emitidas por la municipalidad ni podrá inscribirse en el Registro de la Propiedad;

El avalúo del terreno en cuestión a objeto de establecer la multa estará a cargo de la Unidad de Avalúos y Catastros. Mientras que la imposición de la multa le corresponderá a la Comisaría Municipal, luego de instaurar el proceso administrativo correspondiente en observancia a las normas constitucionales del debido proceso; Se practicarán todas las pruebas establecidas por la ley con la finalidad de establecer responsabilidades.

Artículo 151. Fraccionamientos Rurales con fines de interés social o técnico. Se exceptúa lo establecido en esta ordenanza, cuando el fraccionamiento se lo realice con fines de interés social, y el predio no posea el área mínima, para esto se requerirá el informe de la Unidad de Promoción Social, y/o de la Dirección de Planificación.

Artículo 152. Fraccionamientos sin autorización con fines comerciales.- Quien procediere al fraccionamiento total o parcial con fines comerciales de: predios urbanos; predios que formen parte de las áreas urbanas parroquiales; predios rurales; centros poblados; y, predios que se encuentren en áreas consideradas de expansión urbana sin contar con la autorización de la municipalidad y recibiere u ordenare recibir cuotas o anticipos en especie o en dinero, por concepto de comercialización del mismo, incurrirá en delito de estafa tipificado en el Código Integral Penal. El GAD Municipal, de oficio o a petición de parte instaurará el proceso administrativo investigativo, con cuyos resultados de las pruebas practicadas, impondrá las sanciones económicas y administrativas a que hubiere lugar por la vulneración de las ordenanzas municipales. Esto sin perjuicio de presentar directamente la respectiva denuncia ante la Fiscalía.

El GAD Municipal de Pindal participará activamente mientras esté en trámite el proceso.

Artículo 153. Parte perjudicada. - El delito tipificado en los artículos que anteceden la presente Sección, podrá ser perseguido por toda persona que se considere perjudicada o por el GAD Municipal en cuya jurisdicción se hubiere cometido la infracción. Las municipalidades comprendidas dentro de este artículo se considerarán como parte perjudicada.

SECCIÓN VI: MÁRGENES DE PROTECCIÓN

Artículo 154. El propietario de un terreno colindante con Vías estatales, ríos y/o quebradas, que desee subdividirlo, urbanizar o construir deberá entregar sin costo el GAD Municipal una franja de terreno en función de los siguientes criterios.

- a. En los Sectores de los ríos, quebradas y vertientes de agua, que bordean o cruzan el área consolidada o vacante de la ciudad, su respectivo margen de protección será en el área urbana de 25.00 metros, para el caso de las quebradas y vertientes 15.00 metros, desde el margen del cauce a estos retiros prevalecerán los definidos en el "Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Pindal" y el Plan de Uso y Gestión de Suelo.
- b. En Sectores de Vías estatales y vías perimetrales, que bordean o cruzan el área consolidada o vacante de la ciudad; su respectivo margen de protección será el definido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo Urbano de cada centro consolidado y en la "Ley de Caminos"

En estas áreas no se permitirá ningún tipo de construcción que no sea obra pública que cuente con la respectiva autorización o permiso;

El Mapa de Riesgos es de uso obligatorio para los planificadores del área de la construcción, incluidos arquitectos, ingenieros y técnicos municipales encargados del desarrollo de la ciudad para la edificación, urbanización, ampliación o restauración de casas, edificios y obras públicas en general.

Artículo 155. Mientras el GAD Municipal no requiera ejecutar obras de protección, intervención o manejo de estas zonas verdes, los propietarios utilizarán dicha área en labores agrícolas o de jardinería, quedándoles expresamente prohibido la extracción de materiales pétreos, acumulación de desechos o ubicación de actividades pecuarias; salvo el caso de que cuenten con el respectivo permiso municipal para realizar esas actividades.

**CAPÍTULO VII:
NORMAS GENERALES DE DESARROLLO URBANO**

**SECCIÓN I:
CONSTRUCCIONES PARTICULARES Y EDIFICIOS PÚBLICOS**

Artículo 156. Los edificios que se construyan o los que se reformen o reedifiquen, se sujetarán estrictamente al plano trazado, según las reglas de esta sección. Deberán disponer de parqueadero en las edificaciones destinadas para los siguientes objetivos:

- Edificios gubernamentales.
- Bancos.
- Centros comerciales.
- Edificios de oficinas.
- Conjuntos habitacionales (propiedad horizontal).
- Hoteles
- Clínicas.
- Hospitales

Los parqueaderos deben ser a ras de superficie o subterráneos, según lo amerite cada caso en particular.

Las áreas de estacionamiento estarán sujetas a las siguientes exigencias

- Un espacio de estacionamiento por cada unidad de vivienda.
- Un espacio de estacionamiento por cada 100 m² de construcción de oficinas, hoteles, clínicas u hospitales.
- Un espacio con acceso para discapacitados.

Artículo 157. El revestimiento y/o pintada de las paredes laterales y posteriores de los edificios en el área céntrica consolidada de la ciudad, definida por la Dirección de Planificación, será obligatorio en las partes que no se encontraren adosadas a construcciones y en las que ofrezcan vista al entorno urbano. No se permitirá el revestimiento con cerámica o similares en fachadas, a partir de la primera planta alta;

La sanción para imponerse por no realizar el revestimiento y o pintada de las paredes laterales y posteriores, se debe aplicar en forma progresiva, partiendo del 20% del avalúo de los trabajos a realizarse hasta llegar al 100% del valor total.

Artículo 158. Los propietarios de terrenos ubicados dentro del área urbanizada/consolidada del perímetro urbano de la ciudad, definida por la Dirección de Planificación, estarán obligados a cerrarlos con mampostería de ladrillo y verja de hierro, el permiso lo otorgará la Dirección de Planificación, previa aprobación del tipo de cerramiento a realizarse;

En urbanizaciones que se encuentren en proceso de consolidación y no cuenten con al menos un ochenta por ciento de su área edificada, se permitirá para el cerramiento de los lotes la utilización de materiales provisionales como postes de madera y alambre o similares.

Artículo 159. No se consentirá a pretexto de calzar paredes, reparar techos, etc., alterar la forma original de los edificios si sus propietarios no tienen permiso para remodelarlos, restaurarlos o reconstruirlos;

Así mismo se prohíbe en todo el territorio del cantón Pindal, desarrollar cualquier actividad de tipo mercantil, **reparación, lavado, vulcanizado, en las veredas, vías y espacios públicos que ensucien y desmejoren el ornato de éstos**, y pongan en riesgo la seguridad de las personas.

Artículo 160. Los edificios que se encuentren dentro del perímetro urbano no podrán tener ninguna obra voladiza que atraviese el plano vertical de la correspondiente línea de fábrica, ocupando espacio aéreo, en plazas, avenidas, paseos y más sitios de circulación, salvo las excepciones que se puntualizan en el artículo siguiente.

Artículo 161. Las obras voladizas que por excepción se construyeran rebasando la línea de fábrica y ocupando espacio aéreo, se sujetarán a criterios técnicos del proyectista con la armonía de conjunto urbanístico, observando las siguientes regulaciones:

- a. El volado nunca estará a menor altura de tres metros y medio (3.50m) desde el suelo (N+0.00).
- b. En el piso bajo, ningún balcón podrá rebasar el plano vertical de la línea de fábrica. En los pisos altos los balcones podrán rebasar el plano vertical de la línea de fábrica hasta el máximo de un metro (1.00 m).
- c. Los aleros y terrazas de cubierta, podrán rebasar la línea de fábrica, hasta el plano vertical de 0.60 metros.
- d. No se podrá utilizar el volado sino exclusivamente en balcón, alero, terraza sin cubierta o división ornamental.
- e. Para edificios que dispongan de retiro, los volados podrán ser de un metro veinte (1.20 m) como máximo, aunque diseñados con volados mayores desde este límite hacia el interior.

Artículo 162. Las fachadas en general de los edificios con frente a la vía pública o espacios libres visibles, responderán las exigencias del Ornato, en lo que se refiere a la perfecta armonía de los ornamentos, materiales y pigmentos que se emplearen para pintarse.

- Artículo 163.** Los pisos de aceras y portalería, en caso de colocar revestimiento deberán guardar una perfecta armonía de los materiales y pigmentos; además estos deben ser antideslizantes.
- Artículo 164.** Los edificios ubicados en zonas protegidas por el GAD Municipal y que deban preservarse, restaurarse, rescatarse, revalorizarse, tendrán un tratamiento especial en su cromática y las directrices las dará la ordenanza respectiva.
- Artículo 165.** Los propietarios de inmuebles no podrán dejar obras inconclusas, en consecuencia, no se dejarán columnas vistas, sino se deberá realizar un remate en fachada.
- Artículo 166.** En las terrazas no se podrá hacer otra obra que las expresamente aprobadas en el plano y tampoco se dejarán materiales de construcción a la vista general.
- Artículo 167.** Permiso de Habitabilidad. - Terminadas las obras, el interesado solicitará la inspección al GAD Municipal para que compruebe la terminación de la obra de acuerdo con el permiso de construcción, 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 al Director de Planificación, firmada por el propietario de la obra, por el procurador común o representante legal;
 - b. Copia del Permiso de Construcción;
- Una vez realizada la inspección, el GAD Municipal a través del Director de Planificación emitirá un informe favorable, siempre y cuando se haya cumplido con todos los requisitos de edificación exigidos por el GAD Municipal.

SECCIÓN III: DE LAS CALLES, AVENIDAS

- Artículo 168.** Las vías de la ciudad se clasifican en: avenidas principales y secundarias según el diseño urbanístico; calles principales y secundarias, calles semipeatonales, peatonales y callejones vecinales.
- Artículo 169.** El ancho y las características de las vías serán determinados por en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, con los lineamientos del Plan de Ordenamiento Territorial y a los estudios sobre vialidad y transporte.
- Artículo 170.** Se respetarán los nombres asignados a las vías por ordenanzas o resoluciones anteriores.
- Artículo 171.** Cualquier persona o institución, podrá sugerir al GAD Municipal el nombre de una persona ilustre para nominar una vía de la ciudad.

- Artículo 172.** El jefe de Avalúos y Catastros obligatoriamente, informará al Director de Planificación cuando una vía no tenga denominación.
- Artículo 173.** Las vías se enumerarán de Norte a Sur y de Oriente a Occidente, según el caso.
- Artículo 174.** Los propietarios de los inmuebles urbanos están obligados a conservar limpias y en lugares visibles las placas de numeración, y a reponerlas, por su cuenta, cada vez que se destruyan o desaparezcan. De no hacerlo el propietario, lo hará el Director de Planificación en coordinación con la Unidad de Avalúos y Catastros, para lo cual se establecerá un recargo del 100% del valor de la placa de numeración.
- Artículo 175.** El propietario de un inmueble, tiene la obligación de construir y reparar las aceras que queden frente a su propiedad, acatando las normas constructivas que se señalaren para el efecto. En caso de no cumplirse esta disposición serán sancionados con multa del 15% del Salario Básico Unificado, sin perjuicio de que el GAD Municipal realice las obras a costa del propietario. La reincidencia será sancionada con el doble de la multa impuesta.
- Artículo 176.** Ninguna persona podrá realizar obra alguna en las aceras ni en las vías de la ciudad, sin el permiso de la Dirección de Planificación o la Dirección de Obras Públicas, quien para conceder el respectivo permiso o autorización se guiará en la norma técnica ecuatoriana de accesibilidad al medio físico;
- Queda terminantemente prohibida la construcción de rampas, veredas y mobiliario urbano irrespetando lo dispuesto en la norma técnica ecuatoriana de accesibilidad al medio físico.
- Artículo 177.** Ninguna persona natural o jurídica, podrá colocar postes, soportes, tender redes de alambre, etc., sin obtener el permiso escrito de la Dirección de Planificación, su inobservancia será sancionada con una multa del 15% del Salario Básico Unificado, por cada infracción y la reincidencia se sancionará con el doble de la multa;
- Queda prohibido, tender redes de alambre para la conducción de fluido eléctrico, fijándolas con aisladores a las paredes de los edificios.

SECCIÓN IV:

DE LOS CARTELES, RÓTULOS Y ANUNCIOS

- Artículo 178.** Las personas que ejerzan, profesión, arte o industria, los dueños de tiendas, almacenes, bodegas, fábricas, etc., donde se produzcan y vendan artículos de cualquier clase y en general, todos los que de modo permanente o temporal, estén dedicados a la producción,

compra o venta de artículos destinados al consumo público, colocarán en parte visible y adosada a la pared, los rótulos en que se anuncie la clase de actividad, profesión, arte o negocio; Las condiciones para la instalación serán normados en la Ordenanza Respectiva.

Artículo 179. Para autorizar la colocación de rótulos, se solicitará la aprobación de la Dirección de Planificación, que deberá precautelar que guarden concordancia con la fachada y el entorno.

Artículo 180. Prohíbese terminantemente escribir anuncios comerciales de cualquier otra índole en las paredes o muros y realizar publicaciones cinematográficas fuera de los lugares establecidos en la respectiva ordenanza.

SECCIÓN V:

ACCESIBILIDAD DE PERSONAS CON PROBLEMAS DE MOVILIDAD

Artículo 181. La construcción ampliación y reforma de los edificios de propiedad pública o privada destinados a un uso que implique la concurrencia de público, así como la planificación y urbanización de las vías públicas, parques y jardines de iguales características, se efectuarán en forma tal que resulten accesibles y utilizables a las personas con problemas de movilidad de conformidad con la Norma de Accesibilidad al Entorno Físico y Normativa Técnica Ecuatoriana;

En todo proyecto de construcción, ampliación o reforma se incluirán las normas de construcción que indique el Director de Planificación de conformidad al correspondiente reglamento.

Artículo 182. Para los efectos de la aplicación del presente Título se considera edificios y áreas públicas y privadas destinadas a usos que impliquen concurrencia de público;

Para la planificación, modificación y construcción de toda obra pública y privada que preste servicios de atención al público, el Director de Planificación a través de los Inspectores de Ornato exigirá que los diseños definitivos guarden estricta relación con las normas INEN, Norma de Accesibilidad al Entorno Físico y Normativa;

Técnica Ecuatoriana sobre la accesibilidad y aquellas normas que en esta materia se dictaren a futuro;

El GAD Municipal negará la autorización de ejecución de los trabajos que contravengan normas de accesibilidad, y de haberse iniciado ordenará su paralización hasta tanto no se subsane la omisión, de persistirse en el desacato dispondrá la

suspensión definitiva de la obra e impondrá una sanción entre tres y cinco salarios básicos unificados.

- Artículo 183.** El GAD Municipal deberá elaborar proyectos municipales con la finalidad de adaptar las vías públicas, parques y jardines, que sean accesibles a las personas con problemas de movilidad. Para el efecto de construcciones, remodelaciones o reformas, la Dirección de Planificación proporcionará las normas técnicas que se requieran, que guardarán relación con las normas INEN sobre la materia.

SECCIÓN VI:

CONSTRUCCIÓN DE CANALES DE DESAGÜE Y CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRES DE ACUEDUCTO

- Artículo 184.** De oficio o a solicitud de parte, la municipalidad a través de la Dirección de Gestión Ambiental y Servicios Públicos en primera instancia dispondrá la construcción de canales de desagüe de aguas lluvias y servidas o de una de estas solamente, en los predios urbanos del cantón Pindal que lo requieran, tanto en la ciudad de Pindal como en las parroquias rurales.
- Artículo 185.** Siempre que, por falta de desnivel natural, el dueño de un solar ubicado en la ciudad de PINDAL o en el centro urbano de las parroquias rurales del cantón, no pudiese construir el canal de desagüe exclusivamente en el inmueble de su propiedad hasta darle salida al canal central de la calle pública. El Concejo Cantonal en primera instancia, previa solicitud y las justificaciones técnicas emitidas por la Dirección de Gestión Ambiental y Servicios Públicos de Pindal, autorizará el establecimiento gratuito de la servidumbre de acueducto para la conducción de aguas lluvias y servidas en el predio o predios contiguos en que sea posible la construcción de tal acueducto.
- Artículo 186.** La servidumbre concedida se oficiará al Director/a de Servicios Públicos y Comisario Municipal, quienes se preocuparán de que se haga esta obra con el menor perjuicio posible para el dueño del predio sirviente y siempre que tal servidumbre sea estrictamente necesaria e imprescindible.
- Artículo 187.** El costo de la construcción de la servidumbre de acueducto, será de cuenta exclusiva del dueño del predio dominante, y estará a su cargo además el mantenimiento, reparación y limpieza de la obra.
- Artículo 188.** El dueño del predio sirviente escogerá entre permitir la construcción de un canal de desagüe en su predio por parte del dueño del predio dominante, o recibir las aguas lluvias y servidas en el canal de su propiedad, ampliándolo o desviándolo si fuere necesario, a criterio del Director/a de Servicios Públicos Municipal y a costa del dueño del predio dominante.

- Artículo 189.** La construcción del acueducto a que se refiere esta sección, se hará en el plazo que la Dirección de Gestión Ambiental y Servicios Públicos Municipal determine.
- Artículo 190.** En caso de que la servidumbre de acueducto favoreciere a varias personas, en calidad de dueñas de diferentes departamentos o pisos de un edificio, el valor de la construcción, así como el costo de mantenimiento, reparación y limpieza del acueducto, se pagará a prorrata de sus cuotas.
- Artículo 191.** Dividido el predio sirviente, no variará la servidumbre de acueducto construida en él y la soportará quien o quienes les toque la porción en donde ejercía dicha servidumbre.
- Artículo 192.** Dividido el predio dominante, cada uno de los nuevos dueños tendrá derecho a la servidumbre de acueducto; pero sin aumentar el gravamen del predio sirviente.
- Artículo 193.** El dueño del predio sirviente no podrá alterar, disminuir ni hacer más incómodo para el predio dominante la servidumbre de acueducto. Con todo, si por el transcurso del tiempo llega a ser más oneroso el modo primitivo de la servidumbre, podrá proponer que se varíe a su costa, pero si las variaciones no perjudican ni alteran el servicio, a criterio del Director/a de Servicios Públicos Municipal, deberá ser aceptada.
- Artículo 194.** Prohíbese al dueño del predio dominante hacer más gravosa la servidumbre de acueducto, ampliando indebidamente las proporciones del servicio o recibiendo las aguas lluvias o servidas de otro predio.
- Artículo 195.** En casos especiales y para precautelar el interés público, la Dirección de Gestión Ambiental y Servicios Públicos Municipal, podrá a su costa ejecutar la construcción de canales de desagüe de aguas lluvias y servidas o de una de estas Solamente, que no se hubieren hecho a pesar de haber sido dispuestas; estas obras las ejecutará a cargo del predio dominante con un recargo del 100%.

SECCIÓN VII:
DE LOS CEMENTERIOS

Artículo 196. Los cementerios de propiedad privada se construirán en sectores de la ciudad que no disponga de ese servicio, y no puedan ser atendidos directamente por el GAD Municipal, o que el Concejo municipal considere necesario promoverlos. Estarán ubicados dentro o fuera del perímetro urbano de la ciudad, y se atenderán a las normas y regulaciones técnicas establecidas para los Cementerios Municipales.;

Como mínimo en su planificación, deberá destinarse un área no menor al 5% de la superficie para la inhumación gratuita de fallecidos indigentes en el caso de los cementerios municipales;

El proyecto debe ser previamente socializado con la comunidad.

Artículo 197. La autorización para el funcionamiento del proyecto será por expresa resolución del Concejo, previo informe de la Dirección de Planificación: Obras Públicas, de la Unidad de Gestión Ambiental, Turismo, Sector Productivo y Rescate Animal

Artículo 198. La construcción de un cementerio requiere la aprobación de los proyectos y diseños, con un porcentaje del 60% para inhumaciones y, el 40% restante para caminos, jardines, sistemas de instalaciones eléctricas, alcantarillado y servicios.

Artículo 199. Para la instalación de los Cementerios, se observarán los siguientes criterios:

- a. El sitio debe ser seco, con un nivel freático como mínimo a 2.5. m. de profundidad y que no tenga comunicación con vertientes subterráneas.
- b. La instalación debe ser hecha en sectores en que los vientos dominantes cursen en sentido contrario a la ciudad, y en las vertientes opuestas a la topografía urbana.
- c. Debe ser aislado a través de muros de ladrillo y bloques con una altura no menor a 3 m. El Cerramiento puede realizarse con bloques de bóvedas, siempre y cuando en su parte posterior estén lo suficientemente protegidas;

Dispondrán además de los siguientes servicios:

- a. Sala de velaciones;
- b. Áreas destinadas a mausoleos de instituciones;
- c. Áreas destinadas a nichos para adultos;
- d. Áreas destinadas a nichos para instituciones;
- e. Áreas destinadas a sepultura de niños
- f. Osarios
- g. Espacios verdes;
- h. Parqueadero para vehículos;

- i. Calles pavimentadas y/ adoquinadas; y.
- j. Mausoleos familiares.

Artículo 200. Los aislamientos de las sepulturas en tierra serán de mampostería de, el fondo de hormigón simple y la tapa de hormigón armado. Sobre cada losa colocar lápidas de mármol, bronce o piedra labrada; o insignias o cruces, guardando el estilo de su entorno.

SECCIÓN VIII:

DE LAS ESTACIONES DE COMBUSTIBLES

Artículo 201. Las Estaciones de Expendio de Combustibles, se construirán conforme lo determinan las normas de seguridad requeridas, de manera particular por las establecidas en la ley de Hidrocarburos y los decretos que para el efecto emita la Agencia de Regulación y Control Hidrocarburífera (ARCH).

Artículo 202. Queda terminantemente prohibido en las estaciones de venta de combustible el almacenamiento de gases inflamables o explosivos, además estarán sujetas a un chequeo periódico semestral, sin perjuicio de que el GAD Municipal pueda ordenar la clausura en el caso de atentar contra la seguridad ciudadana.

Artículo 203. En lo demás las estaciones de expendio de combustibles se sujetarán a la Ley de Servicio de Defensa contra Incendios.

Artículo 204. Se prohíbe la instalación de estaciones de combustible en áreas residenciales, próximas a centros educativos, hospitales, casas de salud y las demás que según la Agencia de Regulación y Control Hidrocarburífera (ARCH), señalen para el efecto.

Artículo 205. Las nuevas estaciones de combustible deberán tener una distancia no menor a dos kilómetros de las ya existentes en los cuatro puntos cardinales el área mínima del lote de terreno deberá ser de dos mil metros cuadrados, las mismas que deberán ser ubicadas en las avenidas principales y a no menos de 100 m de los distribuidores de tráfico.

CAPÍTULO VIII:

EXIGENCIAS, OBLIGACIONES, RESPONSABILIDADES Y SANCIONES

SECCIÓN I:

EXIGENCIAS TÉCNICAS Y ADMINISTRATIVAS

Artículo 206. Requisitos básicos. - Con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, las urbanizaciones y las edificaciones deberán planificarse, construirse, mantenerse y conservarse de acuerdo a la presente ordenanza;

a) Relativos a la funcionalidad:

a.1) Que la disposición y la utilización de las dimensiones de los espacios, así como la distribución de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las diferentes funciones previstas en una obra.

a.2) Accesibilidad, que permita a las personas con movilidad y comunicación reducida, el acceso y la circulación por la obra en los términos previstos en su normativa específica.

a.3) Acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.

b) Relativos a la seguridad:

b.1) Seguridad estructural, de tal forma que no se produzcan en la obra, o partes de la misma, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, elementos estructurales, mamposterías, muros de carga u otros elementos que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad de la edificación

b.2) Seguridad en caso de siniestro, de tal forma que sus ocupantes puedan desalojar la edificación en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del siniestro dentro de la propia obra y de los colindantes; y, se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.

b.3) Seguridad de utilización, de tal forma que el uso normal de la edificación no permita riesgo de accidentes para las personas.

C) Relativos a la habitabilidad:

c.1) Higiene, salud y Protección del Medio Ambiente. - Que tenga condiciones aceptables de salubridad y descontaminación en el ambiente interior de la edificación y que no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato.

c.2) Protección contra el ruido. - Que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.

c.3) Ahorro de energía y aislamiento térmico. - que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio.

c.4) Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio.

SECCIÓN II:
OBLIGACIONES
DEL PROPIETARIO

Artículo 207. El propietario o promotor. - Será considerado propietario o promotor cualquier persona, natural o jurídica, pública o privada, que, individual o colectivamente, promociona, impulsa, programa o invierte, con recursos propios o privados, en las obras de planificación y construcción para su beneficio o para su posterior enajenación.

Artículo 208. Obligaciones del propietario o promotor.

- a) Contar con un Director Técnico durante la ejecución de la obra;
- b) En caso del cambio del Director Técnico, se deberá notificar al Director de Planificación y se paralizará la obra hasta que se actualice el permiso de construcción con el nuevo Director Técnico, llenando el formulario correspondiente en forma inmediata.
- c) Facilitar y brindar las garantías necesarias a los inspectores de Ornato para realizar el seguimiento de la obra.
- d) Colocar en un lugar visible de la obra el letrero correspondiente con el nombre del Proyectista, Director Técnico y el número de autorización municipal.

DEL PROYECTISTA

Artículo 209. El proyectista es el profesional que realiza el diseño, por encargo del propietario o promotor y con sujeción a la presente ordenanza y al Reglamento Local de Construcciones y Ornato correspondiente.

Artículo 210. Obligaciones del proyectista.

- a. Elaborar el proyecto con sujeción al Reglamento Local de Construcciones y Ornato y, tramitar hasta su aprobación Municipal.
- b. En el caso de los estudios complementarios deberán ser aprobados en las empresas y entidades correspondientes.
- c. Registrado en el archivo de proyectistas inscritos para la presentación de proyectos arquitectónicos, levantamientos planimétricos.
- d. El pago de la inscripción será de \$50.00 Dólares el registro permanente para la obtención del # de registro municipal.

Artículo 211. Requisitos para la inscripción del registro profesional.

- 1. Copia de cedula y certificado de votación vigente (Copia a Colores)
- 2. Registro Senecyt (Copia).
- 3. Pago de \$ 50.00 Dólares americanos.

PROFESIONALES CALIFICADOS PARA REGISTRO MUNICIPAL				
ARQUITECTONICOS	ESTRUCTURALES	INSTALACIONES ELECTRICOS & SANITARIAS	TOPOGRAFICOS	PLAN DE CONTINGENCIA & SEÑALIZACIÓN

ARQUITECTOS	INGENIERO CIVIL	INGENIERO CIVIL	INGENIERO CIVIL	INGENIERO CIVIL
INGENIERO CIVIL	ARQUITECTOS	ARQUITECTO	ARQUITECTO	ARQUITECTO
			ING GEOLOGO	

DEL DIRECTOR DE LA OBRA

Artículo 212. El director técnico es el profesional que dirige el desarrollo de la obra de acuerdo a las especificaciones técnicas y programaciones del proyecto, con el objeto de asegurar y garantizar la construcción.

Artículo 213. Obligaciones del Director Técnico de la obra.

- a. Tener la titulación profesional de Arquitecto o Ingeniero Civil según corresponda y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión.
- b. Dirigir y garantizar la ejecución de la obra de acuerdo al proyecto aprobado por el Municipio
- c. Mantener el libro de obra y los registros técnicos del avance diario de los trabajos ejecutados.
- d. Tramitar el certificado de habitabilidad, en la Dirección de Planificación
- e. **Encontrarse registrado como profesional competente en el GAD Municipal;** y
- f. Las demás contempladas en el Reglamento Local de Construcciones y Ornato.

SECCIÓN III: RESPONSABILIDADES

Artículo 214. Responsabilidad Civil de los agentes que intervienen en el proceso de la Construcción.

1. Sin perjuicio de sus responsabilidades contractuales, las personas naturales o jurídicas que intervienen en el proceso de la construcción, según el caso, responderán frente a los propietarios o los terceros adquirentes de los edificios, o parte de los mismos en el caso de que sean objeto de división, por los daños materiales ocasionados en la construcción dentro de los plazos indicados, contados desde la fecha de recepción de la obra:
 - a. Durante 365 días, a partir de la obtención del certificado de habitabilidad otorgado por el GAD Municipal de PINDAL, por daños materiales causados en la construcción, que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad de la edificación.
2. Cuando el proyecto haya sido contratado conjuntamente con más de un proyectista, los mismos responderán solidariamente de acuerdo a la ley.
Los proyectistas que contraten los cálculos, estudios, dictámenes o informes de otros profesionales, serán directamente responsables de los daños que puedan derivarse de su insuficiencia, incorrección o inexactitud, sin perjuicio de la repetición que pudieran ejercer contra sus autores.

El director responsable de obra responderá directamente de los daños materiales causados en el edificio por vicios ocultos o defectos derivados de la impericia, falta de capacidad profesional o técnica, negligencia o incumplimiento de las obligaciones atribuidas a las demás personas naturales o jurídicas que de él dependan.

3. Cuando el Director responsable de obra subcontrate con otras personas naturales o jurídicas la ejecución de determinadas partes o instalaciones de la obra, será directamente responsable de los daños materiales por vicios o defectos de su ejecución, sin perjuicio de la repetición a que hubiere lugar. Asimismo, el Director responsable de obra responderá directamente de los daños materiales causados en el edificio por las deficiencias de los productos de construcción adquiridos o aceptados por él, sin perjuicio de la repetición a que hubiere lugar.
4. Las responsabilidades por daños no serán exigibles a los agentes que intervengan en el proceso de la edificación, si se prueba que aquellos fueron ocasionados por caso fortuito, fuerza mayor, acto de tercero o por el propio perjudicado por el daño.
5. Será responsabilidad del Director Técnico y propietario sobre los daños que se causaren a las edificaciones colindantes.

SECCIÓN IV: SANCIONES

Artículo 215. Art. 157.- En los casos de construcciones que no se hubieren sujetado a lo establecido en los respectivos permisos de construcción y a los planos aprobados o que se hubieren hecho sin ellos en todo o en parte, se impondrá al propietario responsable de la construcción una multa equivalente al 10 % del costo de la obra ejecutada y la rectificación a que hubiere lugar, sin perjuicio de que el Comisario Municipal ordene la demolición de la construcción hecha con infracción de las disposiciones legales, aun cuando esta hubiera sido completamente terminada, siempre que no hubieran transcurrido cuatro años, por lo menos desde la fecha de dicha terminación.

Artículo 216. El propietario de un terreno que no cuente con cerramiento será sancionado de conformidad al siguiente procedimiento:

Notificado sobre su obligación de proceder a ejecutar el cerramiento, tendrá 60 días para iniciar dicha obra y 90 días para concluirla, de no hacerlo pagará una multa equivalente al 25 % del avalúo catastral del predio. Si volviese a ser citado por la comisaría y no ejecuta el cerramiento en 60 días adicionales, pagará una multa equivalente al 50 % del avalúo catastral, y la Comisaría podrá proceder a realizar el cerramiento a costa del propietario cobrando los recargos establecidos en esta ordenanza. Los predios no construidos deberán mantenerse bajo condiciones de higiene y salvo la utilización para fines agrícolas, no podrán ser destinados a otra finalidad que no sea autorizada por el Gobierno Cantonal de Pindal.

De no cumplirse esta disposición se aplicarán las mismas multas que en este artículo se establecen, hasta llegar a la ejecución coactiva.

Artículo 217. Toda persona que causará daño o destruyere parte de los jardines públicos, verjas, árboles, puentes, calzadas y en general toda obra de embellecimiento y ornato será castigada con multa de entre el 50% y una remuneración mensual unificada del trabajador privado, sin perjuicio de la sanción legal y la reparación a costa del infractor.

Artículo 218. Toda persona que realice alguna construcción nueva o cualquier trabajo de ampliación, remodelación o demolición dentro del área urbana de Pindal, deberá colocar un cerramiento provisional en el área de intervención, con el fin de precautelar la integridad de los transeúntes, además deberá colocar las debidas señales de aviso por los trabajos que se halle realizando. En infractor a esta disposición deberá ser notificado inicialmente, concediéndole un plazo de 24 horas para realizar las obras de protección indicadas; de no hacerlo, en segunda instancia se le aplicará una multa equivalente al 50% de la remuneración mensual unificada del trabajador privado. De no cumplir en esta obligatoriedad, se notificará la paralización de la obra hasta que el Comisario Municipal, constate el cumplimiento de esta norma.

Artículo 219. Cuando se haya probado la infracción con el informe de un Inspector Municipal, el Comisario procederá a sentar en acta de juzgamiento.

Artículo 220. Las multas y el valor de las reparaciones que realice el Gobierno Cantonal de Pindal, de acuerdo a esta ordenanza se recaudarán mediante apremio real.

Artículo 221. A las personas que contravengan las disposiciones de esta ordenanza y que no se haya estipulado una sanción específica, se les impondrá una multa que oscilará entre el 10 % y dos remuneraciones mensuales unificadas del trabajador privado, según la gravedad de la falta.

Las sanciones serán aplicadas por el Comisario Municipal, de conformidad al trámite previsto en la Ley.

Artículo 222. Las multas para el caso de servidumbre de acueducto serán aplicadas por el Comisario Municipal, con valores que oscilen entre el 10% y el 50% de una remuneración mensual unificada del trabajador privado, de acuerdo a la gravedad de la infracción.

CAPITULO VI DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 223. Están incluidas dentro de este título los diversos pisos de un edificio en altura; los departamentos o locales en los que se divide cada uno de ellos, los departamentos de las casas de una sola planta que albergando dos o más unidades son aptas para dividirse y enajenarse separadamente.

- Artículo 224.** La construcción de edificios sujetos al Régimen de la Ley de Propiedad Horizontal se ajustará de manera general a las normas de la legislación ecuatoriana, especialmente a las siguientes:
- Aprobación de planos que comprenderá los diseños: Urbano arquitectónico, estructural, instalaciones eléctricas, sanitarias y telefónicas, inclusive especiales de acuerdo a cada caso en particular, y,
 - Sujeción a todas las normas legales determinadas en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD).
- Artículo 225.** Tratándose de los conjuntos habitacionales para uso residencial, éstos se construirán en la zona urbana consolidada que cuente con todos los servicios de Infraestructura y en determinados sectores de la zona de expansión urbana. La Dirección de Planificación emitirá un informe previo sobre la factibilidad de implantación a base de las previsiones determinadas en el Plan de Desarrollo Urbano de Pindal.
- Artículo 226.** En los conjuntos habitacionales de distinta índole compuesta de dos o más bloques, los servicios comunitarios, pueden estar en cualquiera de ellos siempre que cumplan los requisitos para el conjunto total;
- Se considerará como un solo bloque un conjunto habitacional en sentido horizontal que se encuentre en un solo predio y que no esté dividido por ninguna vía urbana de la ciudad.
- Artículo 227.** Los programas habitacionales que se tramiten bajo la Ley de Propiedad Horizontal serán de tres categorías:
- Conjunto habitacional de viviendas unifamiliares en desarrollo horizontal
 - Conjunto habitacional de viviendas multifamiliares en el desarrollo vertical (más de cinco pisos): y,
 - Conjuntos habitacionales mixtos de desarrollo horizontal y vertical.
- Artículo 228.** En los inmuebles que se constituyen en esta modalidad de construcción, cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento, oficina, local o casa; y copropietario de los bienes afecto al uso común de todos ellos.
- Artículo 229.** Se consideran bienes comunes los necesarios para la existencia, seguridad y conservación de los edificios y los que permitan a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de la parte que le corresponde; tales como: el terreno, los cimientos, los muros exteriores y soportantes, la obra gruesa de los entrepisos, la cubierta, las instalaciones generales de energía eléctrica, agua potable y alcantarillado, cisternas, circulaciones horizontales y verticales, terrazas, etc.

- Artículo 230.** Los bienes a que se refiere el artículo anterior, se asumen como bienes comunes. Los reglamentos de copropietarios, no podrán contener decisiones contrarias a este precepto. Se exceptúan el caso de que en una propiedad se levante el régimen de propiedad horizontal y pase consecuentemente a ser una sola propiedad de un solo propietario.
- Artículo 231.** El derecho de cada copropietario sobre los bienes comunes será proporcional al avalúo del piso, departamento, oficina, local o vivienda, de su dominio. En proporción a este mismo valor deberá contribuir a las expensas concernientes a dichos bienes, especialmente a las de administración, mantenimiento y reparación y al pago de servicios. Pero el reglamento de copropiedad podrá contemplar una distribución proporcional en relación a la superficie.
- Artículo 232.** Para que un propietario cambie el uso de la parte que le pertenece, se requiere autorización del Gobierno Cantonal de Pindal, deberá sujetarse además al reglamento de copropiedad y contar con el consentimiento expreso de los otros copropietarios.
- Artículo 233.** Corresponderá al departamento de Planificación Urbana y Rural certificar que la construcción cumple con los requisitos necesarios de la Ley de Propiedad Horizontal. Para este efecto el/los interesados deberán presentar y cumplir con lo siguiente:
1. Planos de construcción.
 2. Especificaciones de la construcción, cuando se trate de obra nueva.
 3. Acceso y áreas de servicios para cada departamento.
 4. Construcción de las barreras para discapacitados.
 5. Garantizar que no se desarrollará en dichas instalaciones ninguna actividad que contamine el ambiente o que atente contra la seguridad ciudadana.
 6. Considerar un área verde con especies acorde a la zona, lugar, usos y beneficios.
 7. Reglamento interno del condominio, el mismo que deberá establecer las alícuotas correspondientes.
 8. Para el caso de edificaciones ya existentes, el gobierno Cantonal de Pindal realizará una inspección a efectos de establecer si las especificaciones existentes cumplen con los requisitos para declarar la propiedad dentro del Régimen de Propiedad Horizontal.

Para conceder la autorización, el Gobierno Cantonal de Pindal se sujetará a lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y al Plan de Ordenamiento Territorial. Si de la inspección que debe hacer el Gobierno Cantonal de Pindal se comprobare que las especificaciones no se sujetan a las disposiciones de la ley y si en el caso de nuevas obras estas no se sujetaren a los planos y especificaciones presentadas, el Gobierno Cantonal de Pindal no autorizará la transferencia de dominio de ninguno de los elementos que componen el total de la construcción;

Los planos de una construcción en propiedad horizontal, individualizaran claramente cada una de las áreas a venderse, separadamente y se inscribirán en el Registro de la Propiedad, conjuntamente con el certificado de recepción final que acoja el edificio a la Ley de Propiedad Horizontal. Este certificado que habilita el traspaso de dominio deberá ser conferido por el departamento de Planificación Urbana y Rural y se expedirá cuando se haya culminado por lo menos el 60% de la edificación; y,

Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública en que se transfiera por primera vez la propiedad de un piso, departamento, local o vivienda y el Registrador de la Propiedad no la inscribirá, sino se inserta en la escritura la copia del certificado a que se refiere el literal anterior.

Artículo 234. Terminadas las obras y para la devolución de la garantía, el interesado solicitara la inspección al Gobierno Cantonal de Pindal, 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 al Alcalde, firmada por el propietario de la obra, por el 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; y,
- e) Estudio de resistencia de hormigones o del material estructural básico para edificaciones superiores a tres plantas.

Una vez realizada la inspección, el Gobierno Cantonal de Pindal a través del departamento de Planificación Urbana Y Rural, emitirá un informe favorable para la devolución del fondo de garantía respectivo, siempre y cuando se haya cumplido con todos los requisitos de edificación exigidos por el Gobierno Cantonal De Pindal para proceder a su devolución.

Artículo 235. Para obtener la declaratoria de Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse al Gobierno Cantonal de Pindal, los siguientes documentos originales como requisitos básicos.

- a. Solicitud firmada por el o los propietarios de la obra, su procurador común o representante legal, y el profesional ingeniero civil o arquitecto responsable del trámite.
- b. Informe de aprobación de planos;
- c. Cuadro de alícuotas, firmado por un profesional arquitecto o ingeniero civil;

- d. Copia certificada de la escritura pública en la que se establezca el dominio del bien inmueble, inscrita en el Registro de la Propiedad;
- e. Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registro de la Propiedad;
- f. Comprobante de pago del impuesto predial del año o actualizado en el momento de presentar la solicitud; y,
- g. En caso de modificación a la declaratoria de Propiedad Horizontal se actuara de acuerdo al Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, promulgado el 6 de septiembre de 1999 en el Registro Oficial N°.270 y se adjuntara además el comprobante de pago de la tasa retributiva.

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

- Artículo 236.** El Gobierno Cantonal de Pindal, a través del departamento de Planificación Urbana y Rural emitirá el informe técnico por escrito con el resultado sobre la aprobación de la declaratoria de propiedad horizontal en el término de 15 días laborables, contados a partir de la fecha de su presentación; pudiendo presentarse los siguientes casos:
- a. Si la declaratoria de propiedad horizontal mereciere informe técnico favorable, toda la documentación se la remitirá al departamento correspondiente para su análisis respectivo y se expedirá la autorización en el término máximo de 15 días laborables; y,
 - b. Si la declaratoria de propiedad horizontal no fuera aprobada, el departamento de Planificación Urbana y Rural expedirá un informe técnico fundamentado, con las recomendaciones necesarias para su aprobación.

- Artículo 237.** En los casos de inmuebles cuyos planos no han sido aprobados hasta la vigencia de esta ordenanza, el Gobierno Cantonal de Pindal, a través del departamento de Planificación Urbana y Rural emitirá un informe sobre el cumplimiento de las regulaciones vigentes, para lo cual el interesado presentará:
- a. Planos de levantamiento de construcción o construcciones existentes firmados por un arquitecto o un ingeniero civil, debidamente habilitado; y,
 - b. Informe sobre las características estructurales de las edificaciones, firmado por un ingeniero civil.

En caso de que la edificación cumpliera con las regulaciones vigentes, se procederá con lo dispuesto en la presente ordenanza.

CAPITULO VII
NORMAS DE CONSTRUCCIÓN

Artículo 238. En los conjuntos habitacionales de indistinta índole compuestos de dos o más bloques, los servicios comunitarios, podrán estar en cualquiera de ellos siempre que cumplan los requisitos para el conjunto total.

Se considerará como un solo bloque el conjunto habitacional en sentido horizontal que se encuentre en un solo predio y que no esté dividido por ninguna vía urbana de la ciudad.

Artículo 239. Los programas habitacionales que se tramiten bajo la Ley de Propiedad Horizontal serán de tres categorías:

- a. Conjunto habitacional de viviendas unifamiliares en desarrollo horizontal.
- b. Conjunto habitacional de viviendas multifamiliares en desarrollo vertical (más de cinco pisos); y,
- c. Conjuntos habitacionales mixtos de desarrollo horizontal y vertical.

Artículo 240. Las superficies mínimas de vivienda para los conjuntos habitacionales de desarrollo horizontal y vertical, deben tener un área mínima interior de acuerdo al número de dormitorios en las siguientes categorías:

- a. Vivienda de un dormitorio, una superficie mínima de 30 metros cuadrados;
- b. Vivienda de dos dormitorios, una superficie mínima de 50 metros cuadrados; y,
- c. Vivienda de tres dormitorios, una superficie mínima de 75 metros cuadrados.

Artículo 241. Retiros y frentes mínimos: todo conjunto habitacional en lo referente a retiros frontales, laterales y altura, se sujetarán a las regulaciones constantes en el Certificado de Regulación Urbana expedido por el departamento municipal respectivo.

En conjuntos horizontales los retiros y frentes mínimos laterales entre viviendas se sujetarán a las siguientes normas:

- a. Adosamiento continuo: frente mínimo de construcción 7.20 metros entre ejes.
- b. Adosamiento pareado: frente mínimo del lote 9.00 metros;
- c. Retiro posterior en todos los casos, mínimos 4 metros libres.

Artículo 242. Las construcciones para propiedad horizontal de más de un piso serán de estructura de hormigón armado, metálica y con paredes soportantes; las paredes, de ladrillo o bloque de cemento.

Artículo 243. Las instalaciones de aprovisionamiento de agua potable y evacuación de aguas servidas serán centralizadas. Cada departamento debe tener su instalación de agua potable

propia. La Unidad Municipal de Agua Potable juzgará las condiciones de presión de servicio de agua en el sector, dispondrá en caso necesario la instalación de cisterna, bomba, o tanque de reserva, con capacidad supeditada al tipo de edificio a construirse.

Artículo 244. Las instalaciones eléctricas serán centralizadas. Cada departamento tendrá su propio medidor. Los espacios comunes, escaleras, corredores, galería e iluminación de exteriores se servirán de un medidor de servicios comunales propios.

Artículo 245. Las escaleras de uso colectivo tendrán un ancho útil mínimo de 1.00 metro, huella mínima de 28 centímetros y contrahuella máxima de 18 centímetros, las escaleras interiores de una vivienda individual tendrán un ancho útil mínimo de 0.90 metros, huella mínima de 28 centímetros y contrahuella máxima de 19 centímetros.

Artículo 246. En todo inmueble de apartamentos y oficinas que consten de hasta cinco pisos no se hará necesaria la instalación de ascensor, superada dicha altura será obligatorio la instalación de un ascensor. El “Mezanine” será considerado como un piso adicional.

Artículo 247. Será obligatoria la instalación de ductos de basura, los cuales deben ubicarse en un lugar próximo a las cajas de escaleras en circulaciones comunales.

Artículo 248. Se exigirá un espacio para parqueamiento de un vehículo por cada estación de vivienda de dos o tres dormitorios. En vivienda de un dormitorio se calculará un espacio por cada 50 metros cuadrados; un espacio por cada 40 metros cuadrados de comercio hasta 400 metros cuadrados, un espacio por cada 15 metros cuadrados en comercios mayores a 400 metros cuadrados.

Las edificaciones construidas con anterioridad a la aprobación de la presente ordenanza, no estarán sujetas a esta disposición; siempre y cuando no dispongan de espacio libre para la implementación de estacionamientos vehiculares.

Artículo 249. En todo inmueble de apartamentos para vivienda se incluirá lavanderías dentro de cada célula de habitaciones; debiendo tener cada departamento su propia unidad y espacio de 6 metros cuadrados para secar ropa en plantas altas.

Artículo 250. En conjunto en los cuales se desarrolla el uso administrativo o comercial se considerará para efecto de las normas antes indicadas cada 50 metros cuadrados de oficina como un departamento de vivienda.

Artículo 251. Para autorizar la declaratoria en propiedad horizontal de un conjunto o edificio, el departamento de Planificación Urbana y Rural, exigirá previamente los informes favorables de factibilidad del Departamento de Servicios Públicos, de la Empresa Eléctrica Regional del Sur, Telefónica y Cuerpo de Bomberos.

Artículo 252. La Junta de Desarrollo Urbano previo informe favorable del departamento de Planificación Urbana y Rural aprobará la declaratoria de propiedad horizontal, tomando como base las disposiciones de este título y de las disposiciones del COOTAD. En caso de dictamen negativo, este será apelable ante el Concejo Cantonal.

DISPOSICIONES GENERALES

ÚNICA. - Se concede acción popular para denunciar ante el alcalde o alcaldesa, Dirección de Planificación, Comisaria Municipal y más funcionarios de la entidad municipal, las obras que se realicen sin observar las disposiciones de la presente Ordenanza.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA: Hasta que se formule y apruebe el Plan de Uso y Gestión del Suelo Urbano en cada Centro poblado rural del cantón, la Dirección de Planificación emitirá las regulaciones, en donde conste una demarcación provisional de los centros poblados que deben ser protegidos, preservados y restaurados, en cuyos casos se sujetarán a dicha normativa.

SEGUNDA: Las resoluciones que expida la Dirección de Planificación, en relación a normas de Uso y Gestión del Suelo, deberá observar la trama urbanística de cada sector.

TERCERA. - Los Anteproyectos de Urbanizaciones que hayan sido aprobadas por la Dirección de Planificación, previo a que la presente ordenanza entre en vigencia; se aprobarán siguiendo las exigencias y lineamientos de las Ordenanzas anteriores.

CUARTA: Una vez concluido el proceso de Legalización de cada sector consolidado, el GADMP iniciará un proceso para la regularización de las construcciones existentes, para lo cual el Ejecutivo deberá dictar las disposiciones necesarias.

QUINTA: La presente reforma entrará en vigencia luego de su aprobación, se publique en el dominio web de la Institución Municipal y en el Registro Oficial, conforme lo determina el primer inciso del Art. 324, de Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), reformado mediante Ley Orgánica para la optimización y eficiencia de trámites administrativos, publicada en el segundo Suplemento del Registro Oficial Nro. 353, del 23 de octubre de 2018.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA. - Deróguese la Reforma a la Ordenanza de Urbanismo Construcciones y Ornato del Cantón Pindal, sancionada el 26 de agosto del 2015.

Dado en la sala de sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pindal, a los diez y ocho días del mes de octubre de 2022.



Firmado electrónicamente por:
**GERMAN VICENTE
SANCHEZ GONZALEZ**

Prof. Germán V. Sánchez González
ALCALDE DEL CANTON PINDAL



Firmado electrónicamente por:
**FABIOLA DEL
ROCIO ZAPATA
GARCIA**

Ab. Fabiola del R. Zapata García, Mgs
SECRETARIA GENERAL GAD-PINDAL

Abg. Fabiola del Rocío Zapata García, Secretaria General del Concejo Municipal del Cantón Pindal. **CERTIFICO:** que la **ORDENANZA PARA LA IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN PINDAL**, fue discutida y aprobada en las sesiones ordinarias del Concejo Municipal celebradas el seis de octubre del dos mil veintidós y diez y ocho de octubre del dos mil veintidós, en primer y segundo debate, respectivamente; siendo aprobado su texto en la última fecha; el mismo que es enviado al señor alcalde, Prof. German Vicente Sánchez González; en tres ejemplares para la sanción u observación correspondiente de conformidad al Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Pindal, a 18 de Octubre de 2022.



Firmado electrónicamente por:
**FABIOLA DEL
ROCIO ZAPATA
GARCIA**

Ab. Fabiola del Rocío Zapata García, Mgs
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DE PINDAL

Razón.- Siento con tal que en cumplimiento de lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el día de hoy remito al Señor Alcalde del Cantón Pindal, Prof. Germán Vicente Sánchez González la presente **ORDENANZA PARA LA IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN PINDAL**, para su observación o sanción:

Pindal, 18 de octubre del 2022



Firmado electrónicamente por:
**FABIOLA DEL
ROCIO ZAPATA
GARCIA**

Ab. Fabiola del Rocío Zapata García, Mgs
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DE PINDAL

Prof. Germán Vicente Sánchez González, **ALCALDE DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON PINDAL**.- De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, por haberse cumplido el procedimiento establecido en el mencionado Código Orgánico, **SANCIONO** la presente **ORDENANZA PARA LA IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN PINDAL**, expresamente su texto y dispongo su promulgación a través de su publicación en el Registro Oficial y para conocimiento del vecindario Pindaleño.-

Pindal, a 18 de octubre del 2022.



Firmado electrónicamente por:
**GERMAN VICENTE
SANCHEZ GONZALEZ**

Prof. Germán Vicente Sánchez González,
ALCALDE DEL CANTON PINDAL

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en el Registro Oficial, la presente **ORDENANZA PARA LA IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN PINDAL**, el Prof. Germán Vicente Sánchez González, **ALCALDE DEL CANTÓN PINDAL**, a los diez y ocho días del mes de octubre de dos mil veintidós.- **LO CERTIFICO**.-

Pindal, 18 de octubre de 2022



Firmado electrónicamente por:
**FABIOLA DEL
ROCIO ZAPATA
GARCIA**

Ab. Fabiola del Rocío Zapata García, Mgs
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DE PINDAL

MOTIVACIÓN:

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pindal a la fecha no cuenta con la aprobación de el plan de uso y gestión del suelo del cantón Pindal, y de acuerdo con la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, 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 y en razón de lo antes expuesto 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. Por ende, en respeto estricto a la normativa legal vigente y con el fin de brindar servicios públicos y privados de calidad, con eficiencia, eficacia encaminados al desarrollo ordenado del cantón Pindal.

EL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PINDAL

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 14 de la Constitución de la República declara de interés público, entre otros objetivos, la preservación del medio ambiente, la conservación de los ecosistemas, la biodiversidad y la prevención del daño ambiental;

Que, de conformidad con el Art. 241 de la Carta Magna, la planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, en los numerales 1 y 2 del Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con el artículo 55, literales a) y b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, 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, la Constitución de la República del Ecuador, en el Art. 293 dispone, que "La formulación y la ejecución del presupuesto general del Estado se sujetarán al Plan Nacional de Desarrollo. Los presupuestos de los gobiernos autónomos descentralizados y los de otras entidades públicas se ajustarán a los planes regionales, cantonales y parroquiales respectivamente;

Que, la distribución de los recursos desde el Estado Central a los gobiernos autónomos descentralizados considerará el cumplimiento de las metas del Plan Nacional de Desarrollo y la de los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial;

Que, la Constitución de la República, establece el campo de acción para la planificación el enfoque de garantía de derechos, definiendo su rol articulador de la gestión pública, su carácter integrador y coordinador de los espacios desconcentrados y descentralizados de gobierno;

Que, es un deber primordial del Estado planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable, la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para alcanzar el buen vivir;

Que, las políticas públicas deben ser garantía del ejercicio de los derechos constitucionales y su formulación, ejecución, evaluación y control se efectuará con la participación de personas, comunidades, pueblos y nacionalidades, manifiesta a través de decisiones, directrices, lineamientos y cursos de acción, que adoptan los órganos y entidades estatales competentes y se concreta a través de programas, proyectos y acciones, en los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial;

Que, los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados son instrumentos que organizan el ejercicio de las competencias de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, asignadas por la Constitución y las leyes, así como de aquellas que se les transfieren como resultado del proceso de descentralización; para ordenar el territorio definiendo la localización de las acciones públicas en función de las condiciones y demandas territoriales;

Que, el plan de desarrollo y de ordenamiento territorial articula las políticas de desarrollo y las directrices de ordenamiento del territorio del marco del Plan Nacional de Desarrollo y definen las competencias y responsabilidades de los actores públicos, privadas y sociales en el proceso de implementación;

Que, el Art. 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 Art. 140 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización 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, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece en su Art. 467 que los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial se expedirán mediante ordenanzas y entrarán en vigencia una vez aprobados; podrán ser actualizados periódicamente, siendo obligatoria su actualización al inicio de cada gestión;

Que, el Art. 30 de la LOOTUGS, menciona que: el Plan de Uso y Gestión de Suelo estará vigente durante un período de (12) doce años, y podrá actualizarse al principio de cada período de gestión;

Que, en el Art. 27 dentro del Capítulo II Sección I PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO, de la LOOTUGS expide lo siguiente: "los planes de ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión de suelo que incorporara los componentes estructurante y urbanístico";

Que, el cantón Pindal, en respuesta al desarrollo y crecimiento dinámico experimentado en los últimos años, requiere de normativa idónea para preservar la integridad de sus habitantes y del ambiente, así como propiciar una estructura articulada y complementaria de asentamientos humanos, que den como resultado un adecuado uso, ocupación y protección de sus recursos naturales;

Que, el Municipio de Pindal creará el Consejo Cantonal de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pindal, como el organismo encargado de coordinar y reforzar la planificación del cantón Pindal,

cuya finalidad es constituir, organizar y normar su funcionamiento;

Que, la Dirección de Planificación, ha recopilado las observaciones y sugerencias efectuadas por diferentes sectores de la ciudadanía, juntas parroquiales e instituciones académicas, en múltiples eventos de participación ciudadana a través de mesas de concertación y socialización de las propuestas y aportes de las diferentes instituciones de base en Pindal, que apoyó la Planificación Cantonal;

Que, la participación del Consejo Cantonal de Planificación, en uso de sus atribuciones que le confiere la Ordenanza entró en un proceso de validación y aprobación del Plan de Uso y Gestión de Suelo Urbano y Rural, para que sea trasladado al Concejo Cantonal para que siga el trámite de aprobación;

Que, es necesario prever una periódica y progresiva actualización del PUGS, su articulación en el marco de la definición de propuestas asociativas con circunvecinos, así como la articulación y retroalimentación de la planificación local de desarrollo endógeno con la planificación nacional y sectorial, en el nivel intermedio de la planificación, para definir las prioridades, objetivos, políticas públicas locales, metas, resultados e indicadores de impacto, que definan una Estrategia Nacional de Desarrollo y Agendas Territoriales de inversión plurianual, de contribución al Plan Nacional de Desarrollo y a su efectiva implementación, con modelos de gestión intergubernamental;

Que, en el Art. 12 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas menciona que la, Planificación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados 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, en el Art. 15 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas menciona que Los gobiernos autónomos descentralizados formularán y ejecutarán las políticas locales para la gestión del territorio en el ámbito de sus competencias, las mismas que serán incorporadas en sus planes de desarrollo y de ordenamiento territorial y en los instrumentos normativos que se dicten para el efecto;

Que, corresponde a los Gobiernos Autónomos Descentralizados, en forma obligatoria ajustar sus proformas presupuestarias y los planes operativos anuales POA(s), a los contenidos de sus planes de desarrollo y ordenamiento

territorial, cumpliendo de esta manera, con el mandato constitucional;

Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pindal, tiene como misión impulsar el desarrollo humano sustentable, basado en un nuevo modelo de gestión, fundamentado en los principios de solidaridad, subsidiaridad, equidad territorial, integración y participación ciudadana con el fin de lograr el buen vivir de los habitantes del cantón Pindal;

Que, el citado mandato constitucional otorga a los gobiernos cantonales la rectoría de la planificación en el cantón, en coordinación con las y Juntas Parroquiales Rurales, integrados al sistema nacional descentralizado de planificación y a sus diferentes niveles de participación ciudadana;

En uso de la facultad legislativa prevista en el artículo 240 de la Constitución de la República, artículo 7 y del artículo 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

EXPIDE:

ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO (PUGS) URBANO Y RURAL DEL CANTÓN PINDAL 2020-2032

CAPITULO I GENERALIDADES

Art. 1.- Ámbito y Objeto. - La presente Ordenanza constituye norma legal de aplicación obligatoria y general en todo el territorio cantonal, que incluye áreas urbanas y rurales, para todos los efectos jurídicos y administrativos vinculados con el cumplimiento de las competencias exclusivas, concurrentes, adicionales y residuales, el desarrollo local, la gestión territorial y la articulación entre los diferentes niveles de gobierno. Tiene por objeto regular el procedimiento para la aprobación del Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) del Cantón Pindal donde tendrá una vigencia de 12 años desde su aprobación y podrá ser modificado cada periodo de gestión.

Art. 2.- Competencia.- La aplicación y ejecución del Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) Urbano Rural en el cantón, es responsabilidad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pindal, a través de las instancias asesoras, operativas y unidades administrativas municipales previstas en la estructura institucional, en coordinación con el Consejo Cantonal de Planificación, las instancias respectivas del Sistema Nacional Descentralizado

de Planificación Participativa (SNDPP), del Sistema Cantonal de Participación Ciudadana y Control Social, sociedad civil, sector público y privado, así como otros organismos e instancias relacionadas.

Art. 3.- Coordinación Estratégica.- El Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) Municipal del Cantón Pindal realizará las gestiones pertinentes ante las instituciones de Gobierno Central, del Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial, entre Gobiernos Municipales, con Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales, con las organizaciones públicas y privadas, organizaciones no gubernamentales debidamente acreditadas, nacionales o extranjeras, organismos de cooperación y otros, que conforman el Sistema Nacional de Planificación Participativa de acuerdo al artículo 21 del Código de Planificación y Finanzas Públicas a fin de impulsar, apoyar, financiar y ejecutar los programas y proyectos contemplados en el plan de desarrollo cantonal y de ordenamiento territorial de Pindal, según las disposiciones legales pertinentes.

Art. 4.- Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. - El Ordenamiento Territorial es el proceso y resultado de organizar territorial y funcionalmente las actividades y recursos en el territorio, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativas y facilitar el logro de los objetivos de desarrollo. La planificación del Ordenamiento Territorial consta en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Municipio de Pindal del cual parte el Modelo Territorial deseado a nivel cantonal, siendo alineado con el PUGS para su regularización territorial dentro de lo establecido en los lineamientos tanto como técnicos y legales del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Art. 5.- Plan de Uso y Gestión del Suelo Urbano y Rural. - Es el instrumento de planificación en el que se desarrolla, el componente estructurante y el componente urbanístico del territorio cantonal y que forma parte de la presente ordenanza. Todas las determinaciones urbanísticas incluidas en el PUGS son vinculantes tanto para el sector público como para el sector privado, en éstas se incluyen: definición de polígonos de intervención territorial, tratamientos urbanísticos, estándares urbanísticos e instrumentos para la gestión del suelo y financiación del desarrollo urbano. El Plan de Uso y Gestión del Suelo, comprende:

CAPITULO I DIAGNÓSTICO

El diagnóstico cantonal se realizará sobre la base de la información contenida en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDyOT) del ámbito territorial

considerado, en función de la cartografía generada por el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Pindal; así como la cartografía catastral y su base de datos alfanumérica; de la delimitación urbana sancionada por la Ordenanza respectiva; así como, del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal vigente, que se tomará como Línea Base, para la propuesta del PUGS; además identificados y relacionados con la emergencia sanitaria de acuerdo a las alertas y a los momentos de la semaforización, complementará la situación de desarrollo cantonal, profundizando el análisis e interpretación de información conforme las escalas definidas en esta norma. Este análisis constituye una herramienta que facilitará la comprensión de la estructura cantonal urbano-rural, a partir de un análisis de los asentamientos humanos, sus sistemas públicos de soporte, estructura biofísica, riesgos y caracterización socioeconómica.

En el ámbito rural se deberá establecer los conflictos de uso de suelo, en función del análisis del uso actual del suelo y su aptitud. Para el efecto se analizarán los planos temáticos de clasificación agrológica del suelo, la cobertura vegetal y las categorías de ordenación planteadas en el PDyOT cantonal. El sistema de asentamientos humanos, concentrados y dispersos, las infraestructuras de producción, vialidad, equipamientos comunitarios y servicios.

En el ámbito urbano este producto contemplará los siguientes componentes: **físicos:** parcelaciones, construcciones, espacios públicos, amanzanamientos, dotaciones urbanas (equipamientos sectoriales); **socio-económicos;** población por zonas y sectores, características demográficas referidas al crecimiento vegetativo y migratorio en el ámbito urbano, usos de suelo (actividad principal) existentes; **ambientales:** zonas de riesgo natural y antrópico, de protección, de conservación; de conectividad: sistema vial.

El desglose de los componentes a través de indicadores como:

- Coeficientes de Ocupación del Suelo (COS);
- Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS);
- índice de Edificabilidad;
- Densidades Netas y Brutas de Población;
- Densidades Netas y Brutas de Vivienda;
- Componentes de la estructura urbana: dotación y estado actual (vivienda, vías, equipamientos, áreas verdes);
- Clasificación del Suelo: Suelo Consolidado, suelo urbano no consolidado y suelo de protección;
- Suelo Rural, Suelo Rural de Aprovechamiento Extractivo.
- Usos generales de suelo;
- Rangos de áreas de lotes;

- Tenencia de la propiedad;
Déficit en las dotaciones de uso público (equipamientos comunales);
Cobertura de las infraestructuras básicas: agua potable, alcantarillado,
Energía eléctrica, recolección de desechos sólidos;
Síntesis de problemas detectados en los diferentes componentes.

- El diagnóstico estará compuesto por una memoria técnica descriptiva que analice los indicadores arriba descritos, los cuales deberán ser cartografiados, debiendo contarse con los siguientes Planos Temáticos:
 - Plano de Zonificación y Sectorización, en función de las características de homogeneidad, social, económica, ambiental, arquitectónica y morfológica de la situación actual;
 - Plano de Ocupación del Suelo a través de la clasificación de los rangos de COS;
 - Plano de Utilización del Suelo a través de la clasificación de los rangos de CUS;
 - Plano de Densidades Netas y Brutas de Población y Vivienda;
 - Plano de la estructura urbana de los asentamientos considerados;

- Plano de clasificación del suelo: consolidado, en proceso de consolidación y no urbanizable;
 - Plano de usos de suelo;
 - Plano de coberturas de equipamientos comunales;

- Plano área de lotes según rangos;
 - Plano de tenencia de la propiedad;
 - Planos temáticos de cobertura de servicios: agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y recolección de desechos sólidos.

IMAGEN-OBJETIVO

La imagen-objetivo es la visualización a corto y mediano plazo de las actuaciones positivas que tiendan a incidir en la problemática existente y que permitan reforzar las situaciones favorables encontradas en el diagnóstico. La imagen-objetivo se materializa mediante la propuesta que en el ámbito de la planificación territorial urbana se plantee a través de los instrumentos de Uso y Gestión del Suelo contemplados en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en concordancia con los roles asignados en las

categorías de ordenación del PDyOT cantonal.

CAPITULO II PROPUESTA - COMPONENTE ESTRUCTURANTE

DEFINICIONES URBANÍSTICAS:

- Definición de polígonos de intervención;
- Tratamientos;
- Estándares urbanísticos;
- Aprovechamiento urbanístico;
- Uso y ocupación del suelo;
- Edificabilidad, habitabilidad;
- Instrumentos de gestión del suelo. .

DEFINICIONES NORMATIVAS:

- Normativa con carácter obligatorio mediante ordenanza aprobadas por Concejo Municipal;
- Delimitación- Urbana/Rural;
- Normativa Urbanística;
- Normativa edificatoria;
- Normativa de construcción;
- Procedimientos, parámetros y estándares;
- Normativa para aplicación de instrumentos de gestión.

CONTENIDO MÍNIMO DEL COMPONENTE ESTRUCTURANTE.

Constituido por los objetivos de desarrollo y modelo territorial del PDyOT cantonal.

- a) Estructura urbano-rural mediante la definición de:
 - Distribución asentamientos humanos;
 - Centralidades urbanas/rurales;
 - Articulación con sistema regional.
- b) Clasificación/subclasificación del suelo urbano y rural.
- c) Identificación/localización cantonal:
 - Infraestructura, transporte y movilidad, - agua energía, comunicación;
 - Equipamiento (relación funcional).
- d) Distribución espacial de actividades:
 - Residencial;
 - Productiva;
 - Extractiva;
 - De servicios;

- e) Delimitación áreas de conservación-protección:
 - Recursos naturales paisajísticos;
 - Conjuntos urbanos históricos y culturales;
 - Áreas expuestas a amenazas/riesgos.
- f) Localización, normativa y directrices para planes parciales y otros instrumentos de gestión.

CONTENIDO MÍNIMO DEL COMPONENTE URBANÍSTICO.

Regula el Uso/edificabilidad e instrumentos de gestión del suelo aplicables:

- a) Delimitación polígonos de intervención asignando:
 - Los tratamientos urbanísticos,
 - Los aprovechamientos urbanísticos.
- b) Determinación usos generales y específicos suelo:
 - De edificabilidad,
 - De aprovechamiento urbanísticos.
- c) Identificación/ cuantificación / determinación del suelo destinado a:
 - Infraestructura y equipamiento,
 - Áreas verdes y espacios públicos,
 - Sistemas viales, movilidad, transporte, sistema y red servicios públicos,
 - Ecosistemas ambientales y vitales para sostenibilidad de la ciudad.
- d) Identificación y localización del suelo para:
 - Vivienda interés social en función de demanda (12 años) y directrices de ente rector.
- e) Identificación de sectores sujetos a:
 - Declaratoria de regularización prioritaria y zonas especiales de interés,
 - Planes urbanísticos complementarios e instrumentos de gestión del suelo.
- f) Identificación y localización de suelo urbano para:
 - Aplicación de mecanismos urbanísticos e incentivos, redensificación, mejoramiento espacio urbano.

PARÁMETROS PARA DELIMITACIÓN SUELO URBANO.

- Proyección poblacional de los asentamientos humanos hasta dentro de 12 años desde la elaboración del PUGS.
- La conformación de zonas de concentración de población.

- Los suelos con procesos de urbanización incompleto, formal e informal, con posibilidad de consolidación.
- El nivel de fraccionamiento del suelo, donde la producción agrícola sea impracticable.
- El grado de consolidación de la ocupación de predios, la construcción de infraestructura, sistemas viales, sistema de soportes.
- La existencia de zonas y factores de riesgo mitigable o no mitigable.
- La topografía y los sistemas hidrológicos.
- La presencia de áreas ambientales.
- La presencia de actividades con impacto en la calidad de vida de la población.
 - En ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que la capacidad prevista de provisión de servicios.
 - Áreas industriales.
 - Presencia de actividades que afecten la calidad de vida de la población.

PARÁMETROS PARA DELIMITACIÓN DE SUELO RURAL.

- La adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera cantonal y cabeceras parroquiales.
- Zonas de Protección.
- La conveniente utilización del suelo rural.
- La actuación pública tendiente a suministrar la infraestructura y equipamiento básico para el servicio de la población rural.
- Las condiciones de protección, conservación y mejoramiento de las zonas de producción agropecuaria.
- Áreas Industriales.
- Áreas de Extracción de Minerales.

CLASIFICACIÓN SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA.

- La proyección de crecimiento poblacional y la capacidad existente de su absorción.
 - La viabilidad de dotación de servicios básicos/equipamiento/sistema transporte, etc.
 - El impacto que puede causar a áreas protegidas, a sistemas hídricos, a áreas productivas, a actividades extractivas.
 - La presencia de zonas y factores de riesgo mitigable y no mitigable.
 - El impacto que los nuevos desarrollos puedan causar a áreas protegidas o ambientalmente sensibles, a sistemas hídricos, áreas productivas,

actividades extractivas, actividades industriales de mediano o alto impacto, equipamientos e infraestructura de procesamiento de desechos, generación de energía, grandes equipamientos de transporte y comercialización de escala regional, y otros que puedan causar afectaciones a la salud y calidad de vida de la población.

- La topografía y los sistemas hidrológicos.
- La capacidad para integrarse adecuadamente al suelo urbano existente, a los sistemas de transporte, de vialidad, de movilidad, a los sistemas de servicios.
- El área de este suelo no puede ser mayor a suelo definido como urbano.
- Deberá definirse la zona con mayor posibilidad de dotación de infraestructura vial, transporte, servicios, áreas libres, equipamiento colectivo.

Para el **componente urbanístico**, el PUGS deberá establecer las determinaciones en base a los siguientes instrumentos de planeamiento.

CAPITULO III COMPONENTE URBANÍSTICO

POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL (PIT).

Corresponden a suelo urbano o rural pertenecientes a una subclasificación del suelo específica, definidas a partir de sus características homogéneas y que se podrán analizar de entre los siguientes criterios:

1. Las características de homogeneidad en los: geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socio económico, histórico-cultural.
2. La capacidad de soporte del territorio.
3. La presencia de grandes obras de infraestructura con alto impacto en territorio.
4. La aplicación del correspondiente tratamiento urbanístico.
5. Lugares significantes, patrimonio inmaterial.
6. Fuentes de contaminación ambiental y paisajística.
7. Riesgos naturales y antrópicos.
8. Zona de riesgos mitigables y no mitigables.

El polígono de intervención territorial debe contener:

- El tratamiento urbanístico en función de la clasificación del suelo.
- La asignación de usos, ocupación y edificabilidad.
- La identificación y cuantificación de la demanda de suelo destinada a

equipamientos, infraestructura y espacio público conforme a estándares y tratamientos correspondientes de: espacios libres y zonas verdes para parques y jardines públicos; emplazamientos, templos, centros docentes, asistenciales, sanitarios; trazado y características red vial, aparcamiento, transporte; equipamiento, redes abastecimiento agua, alcantarillado, energía, previsión de suelo para vivienda social.

- La determinación del desarrollo de planes complementarios y de unidades de actuación urbanística y de otros instrumentos de gestión del suelo.

APROVECHAMIENTO DEL SUELO.

Posibilidades de utilización en términos de clasificación, uso, ocupación y edificabilidad.

1. **USO GENERAL:** Es aquel uso definido por el plan de uso y gestión de suelo que caracteriza un determinado ámbito territorial, por ser el dominante y mayoritario; usos presentados en suelo urbano consolidado, usos en suelo urbano no consolidado, usos en suelo urbano de protección, usos en suelo rural de expansión urbana, uso de suelo rural y su clasificación.
2. **USO ESPECÍFICO:** conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido.
3. **OCUPACIÓN:** distribución del volumen edificable en un terreno, altura, dimensionamiento, localización, forma, retiro, determinaciones morfológicas, determinar ocupación mediante normativa urbanística, lote mínimo, coeficientes de ocupación (COS, CUS) aislamiento, volumetrías, alturas.
4. **EDIFICABILIDAD:** capacidad de aprovechamiento constructivo, se asignará edificabilidad.

USO DEL SUELO.

Cada Polígono de Intervención Territorial (PIT) deberá detallar un único uso general y deberá definir como usos específicos al menos: un uso principal y un uso complementario, de acuerdo a las definiciones establecidas en el artículo 22 y 23 de la Ley Orgánica Organización Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS). Los usos restringidos y prohibidos serán definidos en función de cada una de las características de cada PIT.

OCUPACIÓN DEL SUELO.

Considerando criterios como: altura, dimensionamiento y localización de

volúmenes, forma de la edificación, retiros, otras determinaciones de tipos morfológicos y técnicos para poder regularizar territorialmente en el cantón Pindal.

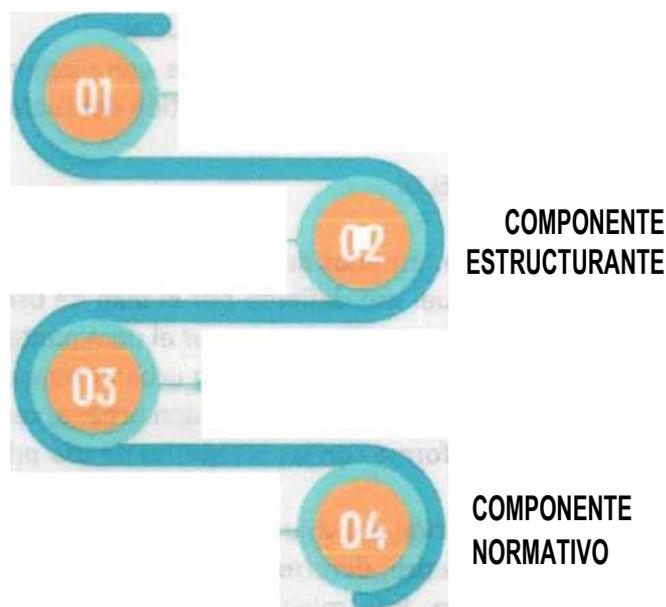
Se elabora la ordenanza de aprobación del PUGS por ordenanza municipal.

PLANES COMPLEMENTARIOS Y PLANES PARCIALES.

La propuesta del Plan de Uso y Gestión de Suelo, identificará la necesidad de realización futura de los planes complementarios o planes maestros sectoriales; así como, definirá los polígonos territoriales donde se desarrollará a futuro los respectivos planes parciales, así como las unidades de actuación urbanística. Para el desarrollo futuro de los planes parciales y de las Unidades de Actuación Urbanística, se deberá establecer las determinantes urbanísticas que deban ser aplicadas.

ESTÁNDARES URBANÍSTICOS.

Como parte del Plan de Uso y Gestión del Suelo, se incorporará los estándares urbanísticos, es decir, las determinantes que garanticen un mínimo de calidad del hábitat o calidad urbana en las actuaciones o intervenciones urbanísticas, sean estas actuaciones de edificación o urbanización, e independientemente de tratarse de suelo de propiedad pública o privada. Los estándares urbanísticos



normarán los procesos de urbanización (secciones de vías, aceras, áreas de cesión obligatoria) y de construcción (áreas mínimas, tipologías, requerimientos funcionales, etc.).

PARTES

DIAGNOSTICO

Estado Actual del Cantón -
Distribución Espacial Actual
-Usos de Suelos Actuales -
Etc.

Modelo Territorial deseado
Definición de límite Urbano
Clasificación de Suelo Zonificación
de Actividades de Uso

lí

COMPONENTE URBANO

- Polígonos de Intervención Territorial -
Asignación de Tratamientos Urbanos
* Normas y Estándares Urbanos
- Herramientas de gestión

- Regularización de procesos administrativos
- Estándares Básicos para Construcción
- Regulación de Aspectos Urbanos
- Base para la Elaboración de Ordenanzas



CAPÍTULO IV DE LA PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO

Art. 6.- Principios. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pindal para la planificación y desarrollo del cantón se regirá por los principios establecidos en el artículo 3 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, esto es:

- a) Unidad Jurídica territorial, económica, igualdad de trato;
- b) Solidaridad;
- c) Coordinación y corresponsabilidad;
- d) Subsidiariedad;
- e) Complementariedad;
- f) Equidad territorial;
- g) Participación Ciudadana;
- h) Sustentabilidad del desarrollo; y,
- i) Ajuste a los principios que constan en el artículo 5 del Código de Planificación y Finanzas Públicas.

Art. 7.- Planificación y Presupuesto. - Para la articulación del PUGS con el presupuesto del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal y los otros niveles de gobierno, se tomará en consideración:

1. Que los objetivos, metas, programas y proyectos establecidos en el PUGS

guarden coherencia con el presupuesto del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de cada ejercicio económico, conforme el artículo 245 del COOTAD; y,

2. Que, las inversiones presupuestarias del presupuesto del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, se ajusten a la propuesta de los planes de desarrollo de los otros niveles de gobierno relacionados, conforme el artículo 215 del COOTAD.

Art. 8.- Priorización del Gasto. - A fin de impulsar el Buen Vivir en la Jurisdicción cantonal, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pindal priorizará el gasto social, estableciendo un orden de ejecución de obras, adquisición de bienes y provisión de servicios; observando además la debida continuidad, en procura de los fines y objetivos previstos en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Pindal, con base en las evaluaciones periódicas que se realicen.

El presupuesto del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal deberá prever el 10% de sus ingresos no tributarios para el financiamiento y ejecución de programas sociales para atención de los grupos de atención prioritaria, conforme el Art. 249 del COOTAD.

CAPITULO IV DE LAS FASES DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Art. 9.- Garantía de Participación.- Se reconoce la participación ciudadana en todos los sectores, garantizando a los ciudadanos y ciudadanas de forma individual y/o colectiva, para que participen de forma protagónica en la toma de decisiones, dentro del proceso de construcción y actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), principalmente en: el diagnóstico, la planificación, el financiamiento, la ejecución y la fiscalización a través del control social, utilizando adecuadamente los mecanismos de representación de sus delegados, tratándose de asuntos generales; e individualmente, en casos particulares.

Art. 10.- Unidades Básicas de Participación.- Se reconocen como unidades básicas de participación ciudadana a las parroquias rurales y a los barrios, debidamente legalizados; incluyéndose aquellas que se generen en las unidades territoriales de base, como son: las barriadas existentes al momento de la aprobación de esta ordenanza; las comunidades, las comunas, los recintos, zonas o sectores; y, aquellas organizaciones propias de los pueblos y nacionalidades, en el marco de la Constitución y la ley.

Art. 11.- Articulación Organizacional. - Las unidades básicas de participación ciudadana, para su mejor organización conformarán los consejos correspondientes en cada circunscripción territorial, sin perjuicio de determinar articulaciones socio-organizativas, propias de representación comunitaria, en cada caso, y se articularán al sistema de gestión participativa.

Las directivas ejercerán la representación de la respectiva unidad básica de participación ciudadana ante el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pindal, conforme lo establezca la ordenanza pertinente.

CAPITULO V DE LAS ASAMBLEAS DE PARTICIPACIÓN

Art. 12.- Decisiones de las Unidades Básicas.- Las decisiones que tomen las unidades básicas de participación ciudadana, serán en asamblea, basados en los lineamientos constantes en el proyecto del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, que presentará la administración del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pindal, para cuyo efecto se formulará un cronograma de trabajo por parte de la administración municipal, debiendo poner en conocimiento de todos los sectores para su efectiva aplicación, respetando los tiempos y procedimientos que se determina a continuación.

Art. 13.- De la Asamblea Cantonal. - Realizadas las asambleas antes mencionadas, la administración municipal recopilará las observaciones y planteamientos antes referidos, y convocará a una Asamblea Cantonal para poner en su conocimiento los lineamientos y propuestas del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de conformidad con el artículo 304 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. Luego de realizada la Asamblea Cantonal, los resultados se pondrán en conocimiento del Cabildo para su aprobación, conforme a las disposiciones prescritas en el COOTAD.

Art. 14.- Sugerencias del Consejo Cantonal de Planificación. - Durante todo el desarrollo del proceso que se sigue para la aprobación o reformas del Plan de Desarrollo Cantonal y de Ordenamiento Territorial, se podrá presentar sugerencias y recomendaciones, por parte del Consejo Cantonal de Planificación del GAD Municipal de Pindal, ya sea individual o colectivamente.

Art. 15.- Vigencia del PUGS. - Entrará en vigencia a partir de la aprobación de

la presente ordenanza, hasta el año 2032, pudiendo ser actualizado de conformidad con la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo de forma periódica cada inicio de año de gestión.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - En virtud de la aprobación de la presente Ordenanza se debe realizar la (creación, modificación, reformación o sustitución) de las respectivas ordenanzas alineadas con el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS), mismas que servirán para la regularización cantonal tanto urbano como rural del cantón Pindal, ordenanzas que serán elaboradas por el Concejo Cantonal con el asesoramiento técnico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pindal.

SEGUNDA.- Mientras se emiten los Planes Sectoriales y Agendas enunciadas en estos instrumentos de planificación cantonal, y los mismos sean aprobados por el órgano competente, el Plan de Uso y Gestión de Suelo Urbano y Rural, se aplicará de manera que no contradigan sus lineamientos, logrando una relación armónica entre la población y el territorio, equilibrada, sostenible, segura, favorecedora de la calidad de vida de la población, potenciando las aptitudes y actitudes de la población, aprovechando adecuadamente los recursos del territorio, planteando alianzas estratégicas y territoriales de uso, ocupación y manejo el suelo.

TERCERA. - El Plan de Uso y Gestión de Suelo será público, y cualquier persona podrá consultarlo y acceder al mismo a través de los medios de difusión del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pindal, así como en las dependencias municipales encargadas de su ejecución.

CUARTA. - El desarrollo de la regulación del uso del suelo, como parte del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Pindal deberá ser aprobado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pindal, mediante ordenanza específica de Ordenamiento Territorial, Ordenamiento Urbanístico Construcciones y Ornato del cantón Pindal y anexo Estándares Urbanísticos para su aplicación.

QUINTA. - Se aprueba el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) Urbano y Rural del cantón Pindal 2020-2032, con todos sus componentes, como instrumento de desarrollo, agregado como anexo a la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia luego de su aprobación, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y página web de la institución.

Dado en la sala de sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pindal, a los diez y ocho días del mes de octubre de 2022.



Firmado electrónicamente por:
**GERMAN VICENTE
SANCHEZ GONZALEZ**



Firmado electrónicamente por:
**FABIOLA DEL
ROCIO ZAPATA
GARCIA**

Prof. Germán V. Sánchez González
ALCALDE DEL CANTON PINDAL

Ab. Fabiola del R. Zapata García, Mgs
SECRETARIA GENERAL GAD-PINDAL

Abg. Fabiola del Rocío Zapata García, Secretaria General del Concejo Municipal del Cantón Pindal. **CERTIFICO:** que la ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO (PUGS) URBANO Y RURAL DEL CANTÓN PINDAL 2020-2032, fue discutida y aprobada en las sesiones ordinarias del Concejo Municipal celebradas el seis de octubre del dos mil veintidós y diez y ocho de octubre del dos mil veintidós, en primer y segundo debate, respectivamente; siendo aprobado su texto en la última fecha; el mismo que es enviado al señor alcalde, Prof. German Vicente Sánchez González; en tres ejemplares para la sanción u observación correspondiente de conformidad al Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Pindal, a 18 de Octubre de 2022.



Firmado electrónicamente por:
**FABIOLA DEL
ROCIO ZAPATA
GARCIA**

Ab. Fabiola del Rocío Zapata García, Mgs
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DE PINDAL

Razón.- Siento con tal que en cumplimiento de lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el día de hoy remito al Señor Alcalde del Cantón Pindal, Prof. Germán Vicente Sánchez González la presente ORDENANZZA DE APROBACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO (PUGS) URBANO Y RURAL DEL CANTÓN PINDAL 2020-2032, para su observación o sanción:

Pindal, 18 de octubre del 2022



Firmado electrónicamente por:
**FABIOLA DEL
 ROCIO ZAPATA
 GARCIA**

Ab. Fabiola del Rocío Zapata García, Mgs
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DE PINDAL

Prof. Germán Sánchez González, **ALCALDE DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON PINDAL.**- De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, por haberse cumplido el procedimiento establecido en el mencionado Código Orgánico, **SANCIONO** la presente ORDENANZZA DE APROBACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO (PUGS) URBANO Y RURAL DEL CANTÓN PINDAL 2020-2032, expresamente su texto y dispongo su promulgación a través de su publicación en el Registro Oficial y para conocimiento del vecindario Pindaleño.-

Pindal, a 18 de octubre del 2022.



Firmado electrónicamente por:
**GERMAN VICENTE
 SANCHEZ GONZALEZ**

Prof. Germán Sánchez González,
ALCALDE DEL CANTON PINDAL

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en el Registro Oficial, la presente ORDENANZZA DE APROBACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO (PUGS) URBANO Y RURAL DEL CANTÓN PINDAL 2020-2032, el Prof. Germán Vicente Sánchez González, **ALCALDE DEL CANTÓN PINDAL**, a los diez y ocho días del mes de octubre de dos mil veintidós.- **LO CERTIFICO.**-

Pindal, 18 de octubre de 2022



Firmado electrónicamente por:
**FABIOLA DEL
 ROCIO ZAPATA
 GARCIA**

Ab. Fabiola del Rocío Zapata García, Mgs
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DE PINDAL



Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta
DIRECTOR

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

www.registroficial.gob.ec

MG/AM

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

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

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