

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE
LOS BANCOS**

ORDENANZA N° 01 CM-GADMSMB-2022

**QUE EXPIDE LA PRIMERA REFORMA A LA
ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLAN
DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO
TERRITORIAL**



Gobierno Autónomo
Descentralizado Municipal
DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

PICHINCHA - ECUADOR

ORDENANZA MUNICIPAL No. 01-CM-GADMSMB-2022

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), y el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPLAFIP), establecen que cada Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal (GADM), deberá actualizar los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial (PDOT) al inicio de cada gestión; y que éstos se constituyen en referentes obligatorios para la formulación de los planes operativos anuales (POA), programación presupuestaria plurianual, presupuesto e inversión, y demás instrumentos de gestión de los GAD Municipales.

Los PDOT, son instrumentos de planificación previstos por la Constitución, el COOTAD y COPLAFIP, que permiten a los Gobiernos Autónomos Descentralizados, desarrollar la gestión concertada de sus territorios, priorizando el fortalecimiento de las capacidades y potencialidades de la población asentada en su territorio.

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), tiene por objeto fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de la competencia de ordenamiento territorial uso y gestión del suelo urbano y rural, y para dicho efecto establece varios instrumentos para el ordenamiento territorial y control, del uso y ocupación del suelo municipal y metropolitanos, en el territorio de los cantones, por lo cual, los planes y políticas de ordenamiento territorial de este nivel de gobierno, racionalizarán las intervenciones en el territorio de todos los gobiernos autónomos descentralizados.

En este sentido, la LOOTUGS dispone a los GAD Municipales, en cumplimiento de la competencia exclusiva de normar el uso y ocupación del suelo urbano y rural, realizar el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUGS) con un horizonte temporal de 12 años.

La LOOTUGS en cumplimiento del mandato constitucional crea Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo –SOT- para vigilar y controlar los procesos de ordenamiento territorial de todos los niveles de gobierno, y del uso y gestión del suelo, hábitat, asentamientos humanos y desarrollo urbano, que realicen los GAD Municipales en el marco de sus competencias, dotándola de capacidad sancionatoria.

La gestión de los territorios debe inscribirse en el marco de los Planes Nacionales de Desarrollo, que para el presente período 2019-2021 corresponde al Plan denominado “Toda una Vida”, en la Estrategia Territorial Nacional

(ETN), y en el marco de las competencias que la Constitución dispone a los GAD Municipales.

La obligatoriedad del cumplimiento del Plan de Gobierno del Alcalde electo (24 de marzo del 2019) Ab. Marco Miguel Calle Ávila, requiere un proceso de adaptación y actualización con los planes antes señalados, con la finalidad de armonizar la propuesta del Plan de Gobierno con la visión de desarrollo y el ordenamiento territorial del Cantón, la ciudad y su Parroquia Rural, concertados con las y los ciudadanos.

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) a través de su Director General declaró el brote de coronavirus COVID-19 como pandemia global, pidiendo a los países intensificar las acciones para mitigar su propagación, proteger a las personas y salvar vidas; fecha en que la Ministra de Salud Pública mediante Acuerdo Ministerial N°. 00126-2020 resolvió *"Declarar el Estado de Emergencia Sanitaria en todos los establecimientos del Sistema de Salud, en los servicios de laboratorio, unidades de epidemiología y control, ambulancias aéreas, servicios de médicos y paramédicos, hospitalización y consulta externa por la inminente posibilidad del efecto provocado por el coronavirus COVID-19, y prevenir un posible contagio masivo en la población"*.

En tal virtud el Comité de Operaciones de Emergencia Nacional (COE-N) fue activado el 13 de marzo del 2020, presidida por el Sr. Vicepresidente de la República Otto Sonnenholzner, para tratar la alarma que se ha presentado por la presencia del COVID-19, en cumplimiento al artículo 24 de del Reglamento a la Ley de Seguridad Pública y del Estado que determina que los Comités de Operaciones de Emergencia son: *"instancias interinstitucionales responsables en su territorio de coordinar las acciones tendientes a la reducción de riesgos, y a la respuesta y recuperación en situaciones de emergencia y desastre. Los comités de Operación de Emergencias (COE), operarán bajo el principio de descentralización subsidiaria, que implica la responsabilidad directa de las instituciones dentro de su ámbito geográfico, como lo establece el artículo 390 de la Constitución de la Republica. Existirán Comités de Operaciones de Emergencia Nacionales, Provinciales y Cantonales para los cuales la Secretaria Nacional Técnica de Gestión de Riesgos normará su conformación y funcionamiento"*.

Mediante Decreto Ejecutivo No. 1017 con fecha 16 de marzo del 2020 el Presidente de la República Lenin Moreno Garcés declara el estado de Excepción por calamidad pública en todo el Territorio Ecuatoriano, por los casos de coronavirus confirmados y la declaratoria de Pandemia de COVID-19 por parte de la Organización Mundial de la Salud. Este Decreto, fue posteriormente reformado por DE No. 1074 de 15 de junio de 2020, siendo posteriormente modificado mediante DE No. 1126 de agosto 14 de 2020; culminando el estado de excepción el 12 de septiembre de 2020.

La Declaración de la Corte Interamericana de Derechos Humanos de 9 de abril de 2020, expresa que el COVID-19 y derechos humanos ante los problemas y desafíos deben ser abordados con perspectiva de derechos humanos y respetando las obligaciones internacionales.

Conforme la Disposición General Segunda de la Norma Técnica para el proceso de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados, el Consejo de Planificación del Cantón conoció la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón San Miguel de Los Bancos, y emitió el informe favorable mediante Resolución adjunta No. 01-CPSMB-2020, por considerar que existe coherencia técnica, administrativa, financiera y se evidencia documentadamente, la participación ciudadana en el proceso de formulación/actualización del PDOT.

En base a los motivos expuestos, la Dirección de Planificación y Administración Territorial del GAD Municipal, en el marco legal y con base a las disposiciones Constitucionales, del COOTAD, COPLAFIP, LOOTUGS y demás leyes vinculadas a la materia; elabora y formula el PUGS; cuyos Documentos Técnicos y Anexos se presentan, para su aprobación al pleno del Concejo del GAD Municipal.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOSBANCOS

Visto el informe No. 001-CPL-GADMSMB-2022 de fecha 17 de enero de 2022, emitido de manera conjunta por la Comisión de Legislación, Comisión de Planificación y Presupuesto, y, respectivamente;

CONSIDERANDO

Que, los Artículos 1, 3, 10, y 11 de la Constitución de la República del Ecuador, definen al país como un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático; que tiene el deber de garantizar sin discriminación alguna el efectivo goce de los derechos establecidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales; reconociendo como titulares de derechos a las personas, comunidades, pueblos, nacionalidades y colectivos; así como de la exigibilidad de los derechos, los que se podrán ejercer, promover y exigir de forma individual o colectiva ante las autoridades competentes quienes garantizarán su cumplimiento;

Que, el numeral 6 del artículo 3 de la Constitución de la República establece: *“es deber primordial del Estado promover el desarrollo equitativo y*

solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización”;

Que, los numerales 1 y 2 literal a) del artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador; y los artículos 5 y 6 del COOTAD, reconocen y garantizan a los gobiernos autónomos descentralizados autonomía política, administrativa y financiera;

Que, el artículo 240 de la Norma Suprema dispone: *“Los Gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales”;*

Que, de conformidad con el artículo 241 de la Carta Magna, la planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los Gobiernos Autónomos Descentralizados;

Que, el artículo 248 de la Constitución establece que se reconocen las comunidades, comunas, recintos, barrios y parroquias urbanas. La ley regulará su existencia con la finalidad de que sean consideradas como unidades básicas de participación en los gobiernos autónomos descentralizados y en el sistema nacional de planificación;

Que, el artículo 260 de la Constitución dispone que el ejercicio de las competencias exclusivas no excluirá el ejercicio concurrente de la gestión en la prestación de servicios públicos y actividades de colaboración y complementariedad entre los distintos niveles de gobierno;

Que, los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con el literal a) y b) del artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que los GAD Municipales tendrán, entre otras competencias exclusivas la de planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial en sus territorios, de manera articulada y coordinada con los diferentes niveles de gobierno, en el ámbito del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; y, la de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el Cantón;

Que, el numeral 6 del artículo 276 de la Constitución de la República establece como uno de los objetivos del régimen de desarrollo promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión, y que coadyuve a la unidad del Estado;

- Que,** el artículo 375 de la Norma Suprema dispone *“para garantizar el derecho al hábitat y a la vivienda digna, el Estado, en todos sus niveles de gobierno, generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano; mantendrá un catastro nacional integrado geo referenciado de hábitat y vivienda; elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos; mejorará la vivienda precaria, dotará de espacios públicos y áreas verdes, y promoverá el alquiler en régimen especial; y, desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social”*;
- Que,** el artículo 376 de la Constitución de la República, para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, otorga a las municipalidades la facultad de expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley; y, prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado;
- Que,** el artículo 409 de la Constitución de la República del Ecuador determina la conservación del suelo como un tema de interés público y prioridad nacional, en especial su capa fértil y la obligación de establecer un marco normativo para su protección y uso sustentable que prevenga su degradación, en particular la provocada por la contaminación, la desertificación y la erosión;
- Que,** el artículo 415 de la Carta Fundamental dispone que el Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados deberán adoptar políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso de suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes;
- Que,** el literal c) del artículo 3 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización -COOTAD-, define el Principio de Coordinación y Corresponsabilidad como: *“la responsabilidad compartida que tienen todos los niveles de gobierno con el ejercicio y disfrute de los derechos de la ciudadanía, el buen vivir y el desarrollo de las diferentes circunscripciones territoriales, en el marco de las competencias exclusivas y concurrentes de cada uno de ellos. Para el cumplimiento de este principio se incentivará a que todos los niveles de gobierno trabajen de manera articulada y*

complementaria para la generación y aplicación de normativas concurrentes, gestión de competencias, ejercicio de atribuciones. En este sentido, se podrán acordar mecanismos de cooperación voluntaria para la gestión de sus competencias y el uso eficiente de los recursos”;

Que, el literal e) del artículo 3 del COOTAD, define el Principio de Complementariedad como: *“la obligación compartida que tienen los gobiernos autónomos descentralizados de articular sus planes de desarrollo territorial al Plan Nacional de Desarrollo y gestionar sus competencias de manera complementaria para hacer efectivos los derechos de la ciudadanía y el régimen del buen vivir y contribuir así al mejoramiento de los impactos de las políticas públicas promovidas por el Estado ecuatoriano”;*

Que, el literal e) del artículo 54 ibidem, manifiesta como una de las funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal la de: *“Elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas”;*

Que, en el literal c) del artículo 54 ibidem, determina que es función del GAD Municipal: *“establecer el régimen de uso de suelo y urbanismo, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verde y áreas comunales”;* y en el literal o) determina que es función del GAD Municipal: *“regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres”;*

Que, el literal e) del artículo 57 ibidem, establece como atribuciones del Concejo Municipal: *“Aprobar el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial formulados participativamente con la acción del consejo cantonal de planificación y las instancias de participación ciudadana, así como evaluar la ejecución de los mismos”;*

Que, el literal w) del artículo 57 de este cuerpo legal determina que es atribución del Concejo Municipal: *“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”. A continuación, en el literal x) determina: “es atribución del Concejo Municipal: “Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del Cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”;

Que, el artículo 115 ibidem define las competencias concurrentes como: *“aquellas cuya titularidad corresponde a varios niveles de gobierno en razón del sector o materia, por lo tanto, deben gestionarse obligatoriamente de manera concurrente. Y, agrega, que su ejercicio se regulará en el modelo de gestión de cada sector, sin perjuicio de las resoluciones obligatorias que pueda emitir el Consejo Nacional de Competencias para evitar o eliminar la superposición de funciones entre los niveles de gobierno. Para el efecto se observará el interés y naturaleza de la competencia y el principio de subsidiariedad”;*

Que, el artículo 295 ibidem párrafo final establece: *“(…) Para la formulación de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial los gobiernos autónomos descentralizados deberán cumplir con un proceso que aplique los mecanismos participativos establecidos en la Constitución, la ley y este Código”. “(…) Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial deberán ser aprobados por los órganos legislativos de cada gobierno autónomo descentralizado por mayoría absoluta. La reforma de estos planes se realizará observado el mismo procedimiento que para su aprobación”;*

Que, el artículo 296 del COOTAD establece: *“El ordenamiento territorial comprende un conjunto de políticas democráticas y participativas de los gobiernos autónomos descentralizados que permiten su apropiado desarrollo territorial, así como una concepción de la planificación con autonomía para la gestión territorial, que parte de lo local a lo regional en la interacción de planes que posibiliten la construcción de un proyecto nacional, basado en el reconocimiento y la valoración de la diversidad cultural y la proyección espacial de las políticas sociales, económicas y ambientales, proponiendo un nivel adecuado de bienestar a la población en donde prime la preservación del ambiente para las futuras generaciones(…)”*

(…) Los instrumentos de planificación complementarios serán definidos y regulados por la ley y la normativa aprobada por los

respectivos órganos de legislación de los gobiernos autónomos descentralizados”;

- Que,** el artículo 298 ibidem determina: las directrices e instrumentos de planificación complementarios que orienten la formulación de estos planes, así como el seguimiento y la evaluación de su cumplimiento por cada uno de los gobiernos autónomos descentralizados, será dictados a través de normas de sus respectivos órganos legislativos, y se ajustarán a las normas contempladas en la ley que regule el sistema nacional descentralizado de planificación participativa y este Código”;
- Que,** el artículo 300 ibidem dispone: *“Los consejos de planificación participativa de los gobiernos autónomos descentralizados participarán en el proceso de formulación, seguimiento y evaluación de sus planes y emitirán resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano legislativo correspondiente (...)”;*
- Que,** el literal b) del artículo 304 ibidem referido al Sistema de participación ciudadana dispone: *“(...) Participar en la formulación, ejecución, seguimiento y evaluación de los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial; y, en general, en la definición de propuestas de inversión pública (...)”;*
- Que,** el artículo 322 del mencionado Código establece: *“Los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros”;*
- Que,** el artículo 458 ibidem establece que los gobiernos autónomos descentralizados tomarán todas las medidas administrativas y legales necesarias para evitar invasiones o asentamientos ilegales, para lo cual deberán ser obligatoriamente auxiliados por la fuerza pública; seguirán las acciones legales que correspondan para que se sancione a los responsables;
- Que,** el artículo 466 ibidem, determina *“el plan de ordenamiento territorial orientará el proceso urbano y territorial del Cantón o distrito para lograr un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a través de la mejor utilización de los recursos naturales, la organización del espacio, la infraestructura y las actividades conforme a su impacto físico, ambiental y social con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes y alcanzar el buen vivir”;*

Que, el artículo 467 ibidem dispone: *“Los planes de desarrollo y de ordenamiento se expedirán mediante ordenanzas y entrarán en vigencia una vez publicados; podrán ser actualizados periódicamente, siendo obligatoria su actualización al inicio de cada gestión.”*

Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial serán referentes obligatorios para la elaboración de planes operativos anuales, programas, proyectos, instrumentos presupuestarios y demás herramientas de gestión de cada gobierno autónomo descentralizado (...) informarán semestralmente a la Secretaría Técnica del Sistema Nacional el avance o logro de las metas establecidas”;

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

Que, el artículo 12 del COPLAFIP dispone: *“los planes de desarrollo y ordenamiento territorial es competencia de los gobiernos autónomos descentralizados en sus territorios. Se ejercerá a través de sus planes propios y demás instrumentos, en articulación y coordinación con los diferentes niveles de gobierno, en el ámbito del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa”;*

Que, el artículo 14 del COPLAFIP determina los enfoques de igualdad en el ejercicio de la planificación y la política pública: *“se establecerán espacios de coordinación, con el fin de incorporar los enfoques de género, étnico- culturales, generacionales, de discapacidad y movilidad. Asimismo, en las definiciones de las acciones públicas se incorporarán dichos enfoques para conseguir la reducción de brechas socio-económicas y la garantía de derechos”;*

Que, el artículo 15 del COPLAFIP reconoce la facultad de los gobiernos autónomos descentralizados para: *“formular y ejecutar 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, el artículo 17 del COPLAFIP dispone: *“(...) Los gobiernos autónomos descentralizados elaborarán los instructivos metodológicos necesarios para la formulación, monitoreo y evaluación de sus Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, en concordancia con los lineamientos emitidos por el Consejo Nacional de Planificación (...)”;*

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

Que, el artículo 42 ibidem dispone que los planes de desarrollo de los gobiernos autónomos descentralizados, deberán contener al menos el diagnóstico, propuesta y modelo de gestión;

Que, el artículo 43 ibidem define a los Planes de Ordenamiento Territorial como: *“(□) instrumentos de la planificación del desarrollo que tienen por objeto el ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas de desarrollo respecto de los asentamientos humanos, las actividades económico-productivas y el manejo de los recursos naturales en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial de largo plazo, establecido por el nivel de gobierno respectivo.*

Los planes de ordenamiento territorial deberán articular las políticas de desarrollo y las directrices de ordenamiento del territorio, en el marco de las competencias propias de cada nivel de gobierno y velarán por el cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad. Los gobiernos parroquiales rurales podrán formular un solo plan de desarrollo y ordenamiento territorial (...)”;

Que, el literal b) del artículo 44 ibidem, al referirse a las disposiciones generales de los planes de ordenamiento territorial; a nivel cantonal se observará el siguiente criterio: *“(...) definirán y regularán el uso y ocupación del suelo que contiene la localización de todas las actividades que se asiente en el territorio y las disposiciones normativas que se definan para el efecto. Corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales y metropolitanos la regulación, control y sanción respecto del uso y ocupación del suelo en el territorio del*

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

Que, el artículo 46 ibidem establece: *“Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados se formularán y actualizarán con participación ciudadana, para lo cual se aplicarán los mecanismos participativos establecidos en la Constitución de la República, la Ley y la normativa expedida por los gobiernos autónomos descentralizados”*;

Que, el artículo 47 ibidem, en concordancia con el artículo 295 del COOTAD establece que los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial deberán ser aprobados por *“el órgano legislativo de cada gobierno autónomo descentralizado con el voto favorable de la mayoría absoluta de sus miembros. De no alcanzar esta votación, en una nueva sesión se aprobará con el voto de la mayoría simple de los miembros presentes”*;

Que, el artículo 48 ibidem en concordancia con el artículo 467 del COOTAD, establece: *“los planes de desarrollo y de ordenamiento se expedirán mediante ordenanzas y entrarán en vigencia una vez publicados; podrán ser actualizados periódicamente, siendo obligatoria su actualización al inicio de cada gestión”*;

Que, el artículo 9 ibidem establece: *“los planes de desarrollo y ordenamiento territorial serán referentes obligatorios para la elaboración de planes de inversión, presupuestos y demás instrumentos de gestión de cada gobierno autónomo”*.

Que, el artículo 97 del Código de la Democracia, establece: *“las o los candidatos a Alcalde presentarán, junto con el formulario de inscripción, un Plan de Trabajo con al menos el siguiente contenido: diagnóstico de la situación actual, objetivos generales y específicos; y, propuesta del plan plurianual que incluya las estrategias para el cumplimiento de objetivos”*;

Que, el artículo 128 del Código Orgánico Administrativo, define como acto normativo de carácter administrativo: *“Toda declaratoria unilateral efectuada en ejercicio de una competencia administrativa que produce efectos jurídicos generales, que no se agota con su cumplimiento y de forma directa”*;

- Que**, el artículo 2 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, establece: *“el objeto de esta Ley es normar el uso y acceso a la propiedad de la tierra rural, el derecho a la propiedad de la misma que deberá cumplir la función social y la función ambiental. Regula la posesión, la propiedad, la administración y redistribución de la tierra rural como factor de producción para garantizar la soberanía alimentaria, mejorar la productividad, propiciar un ambiente sustentable y equilibrado; y, otorgar seguridad jurídica a los titulares de derechos”*;
- Que**, el artículo 4 de la norma ibidem, establece: *“para los fines de la presente Ley la tierra rural es una extensión territorial que se encuentra ubicada fuera del área urbana, cuya aptitud presenta condiciones biofísicas y ambientales para ser utilizada en producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, actividades recreativas, eco turísticas, de conservación o de protección agraria y otras actividades productivas en las que la Autoridad Agraria Nacional, ejerce su rectoría”*;
- Que**, el penúltimo inciso del artículo 6 de la norma ibidem, dispone: *“(…) Para este efecto, la Autoridad Agraria Nacional, de conformidad con la Ley y previa petición del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano competente, en el plazo de noventa días siguientes a la petición, mediante informe técnico que determina tales aptitudes, autorizará el cambio de la clasificación de suelos rurales de uso agrario a suelos de expansión urbana o zona industrial (…)”*;
- Que**, el artículo 1 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo –LOOTUGS- tiene por objeto fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y para dicho efecto establece varios instrumentos para el ordenamiento territorial uso y gestión del suelo municipales y metropolitanos, el control sobre el uso y ocupación del suelo en el territorio del Cantón, por lo cual los planes y políticas de ordenamiento territorial de este nivel racionalizarán las intervenciones en el territorio de todos los gobiernos autónomos descentralizados;
- Que**, el artículo 3 de la LOOTUGS, establece como referencia para el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo las siguientes: el acceso equitativo;
- Que**, el Artículo 5 de la LOOTUGS, establece los siguientes principios para el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo: *“a) la equidad territorial y justicia social en tanto a garantías de la igualdad de oportunidades para aprovechar los beneficios del desarrollo sostenible y el acceso a los servicios básicos: b) la coherencia con las realidades*

culturales, económicas y ambientales, propias de cada territorio; c) el derecho a la ciudad, lo que implica: el ejercicio pleno de la ciudadanía que asegure la dignidad y el bienestar colectivo de los habitantes en condiciones de igualdad y justicia, la gestión democrática de las ciudades mediante la participación ciudadana en la planificación y en la gestión de las ciudades, y en la función social y ambiental de la propiedad; d) la función pública del urbanismo, basado en el interés público; y, e) la distribución equitativa de las cargas y los beneficios”;

Que, el artículo 6 de este cuerpo legal, determina: *“Las competencias y facultades públicas a las que se refiere esta Ley estarán orientadas a procurar la efectividad de los derechos constitucionales de la ciudadanía. En particular los siguientes:*

- 1. EL Derecho a un hábitat seguro y saludable*
- 2. El derecho a una vivienda adecuada y digna*
- 3. El derecho a la ciudad*
- 4. El derecho a la participación ciudadana*
- 5. El derecho a la propiedad en todas sus formas”*

Que, el artículo 7 ibidem, señala que la función social y ambiental de la propiedad, tiene entre otras implicaciones las siguientes: *“respetar el uso de los predios establecidos en la ley o planteamiento urbanístico; el control de las prácticas especulativas sobre bienes inmuebles y el estímulo a un uso socialmente justo y sustentable: la promoción de condiciones que faciliten el acceso a los servicios a la población de ingresos medios y bajos: y, la protección de patrimonio”;*

Que, el artículo 14 ibidem, señala: *“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 de Uso y Gestión del Suelo”;*

Que, el artículo 15 ibidem, dispone: *“los planes de desarrollo y ordenamiento territorial vinculan a la administración pública y son orientativos para los demás sectores, salvo los Planes Uso y Gestión del Suelo y sus planes complementarios, que serán vinculantes y de obligatorio cumplimiento para las personas naturales o jurídicas, públicas, privadas o mixtas;*

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

Que, los artículos 28 y 29 de la LOOTUGS, definen de forma general los

componentes estructurante y urbanístico del PUGS;

Que, el artículo 30 de la LOOTUGS correspondiente a la vigencia del plan de uso y gestión de suelo establece que el plan de uso y gestión de suelo estará vigente durante un período de doce años, y podrá actualizarse al principio de cada período de gestión. En todo caso y cualquiera que haya sido su causa, la actualización del plan de uso y gestión de suelo debe preservar su completa coherencia con el plan de desarrollo y ordenamiento territorial vigente en ese nivel de gobierno, de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo vigente;

Que, el artículo 44 ibidem, establece que la gestión del suelo es la acción y efecto de administrarlo, en función de lo establecido en los PUGS y sus instrumentos complementarios, con el fin de permitir el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable, conforme con el principio de distribución de las cargas y los beneficios;

Que, el artículo 76 ibidem, determina: *“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en el plan de uso y gestión de suelo, determinarán zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad. Para ello, se contará previamente con un diagnóstico integral que establezca la identificación de los beneficiarios, la capacidad de integración urbana del asentamiento humano, la ausencia de riesgos para la población y el respeto al patrimonio natural y cultural, de conformidad con la legislación vigente. Esta declaratoria se realizará en el componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo (...);”*

Que, el numeral 3 del artículo 91 ibidem, señala: *“a los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, sin perjuicio de las competencias establecidas en la Constitución, le corresponde: clasificar el suelo en urbano y rural, y establecer las correspondientes subclasificaciones, asignar los tratamientos urbanísticos, uso y las obligaciones correspondientes, de acuerdo con lo establecido en esta Ley”;*

Que, el artículo 95 de la LOOTUGS, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 213 de la Constitución, crea la Superintendencia de Ordenamiento Territorial –SOT-, como: *“la instancia encargada de vigilar y controlar los procesos de ordenamiento territorial de todos los niveles de gobierno, y del uso y gestión del suelo, hábitat, asentamientos humanos y desarrollo urbano, que realizan los GAD municipales y metropolitanos en el marco de sus competencias (...) con capacidad sancionatoria (...);”*

Que, la Disposición Transitoria Sexta de la LOTUGS, establece: *“las licencias, permisos y autorizaciones concedidas de conformidad con la legislación existente anterior a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley, subsistirá por el tiempo en que fueren concedidos.*

Las licencias, permisos y autorizaciones que se encuentre en trámite de aprobación deberán cumplir la normativa municipal existente anterior a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley”;

Que, la Disposición Transitoria Decima de LOOTUGS, determina: *“(…) Hasta que se apruebe la normativa técnica correspondiente, los Gobiernos Autónomos Descentralizados aplicarán los parámetros técnicos aprobados en sus respectivas ordenanzas que no se contraponga a esta Ley”;*

Que, de conformidad con el artículo 7 del Reglamento a la LOOTUGS, los GAD deberán remitir la propuesta del PDOT, a la Secretaría Técnica de Planificación “Planifica Ecuador”; y, difundirla en su página WEB institucional;

Que, el artículo 8 ibidem dispone: *“(…) podrán ser actualizados cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado lo considere necesario y esté debidamente justificado (...). Sin embargo, en las siguientes circunstancias, la actualización es obligatoria: (...) c) Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre”;*

Que, el artículo 9 ibidem determina los motivos por los cuales podrán actualizarse los PDOT vigentes, que le permita corregir irregularidades identificadas, ajustar normativa urbanística, actualizar programas y proyectos, corregir información cartográfica, armonizar el ordenamiento territorial con los GAD Municipales circunvecinos, y evaluar el cumplimiento del mismo;

Que, el artículo 10 de este mismo cuerpo legal dispone: *“Los Planes de Uso y Gestión del Suelo, PUGS, son instrumentos de planificación y gestión que tiene como objetivos establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para el desarrollo.(…) podrán ser ampliados o aclarados mediante los planes complementarios como planes maestros sectoriales, parciales y otros instrumentos de planeamiento establecidos (...) Los planes de Uso y Gestión del Suelo mantendrán siempre una relación directa con los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a nivel cantonal y apoyarán las definiciones establecidas a nivel provincial y parroquial. (...)”;*

Que, en su artículo 11 ibidem determina: *“El plan de Uso y Gestión de Suelo será aprobado mediante la misma ordenanza municipal o Metropolitana que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, y mediante los mismos procedimientos participativos y técnicos previstos en la ley y definidos por el ente rector correspondiente”*;

Que, el artículo 12 ibidem, dispone: *“Una vez cumplidos los 12 años del plazo de vigencia del componente estructurante del PUGS y en concordancia con el plazo de actualización del PDOT, se podrá actualizar, modificar o elaborar un PDOT y un PUGS, mediante los procedimientos participativos y técnicos correspondientes”*;

En caso de que sea necesaria la modificación del componente estructurante, deberá estar técnicamente justificada y en coherencia con el plan de desarrollo y ordenamiento territorial, así como con el artículo 8 del Reglamento (...);

Que, el Consejo Nacional de Planificación (CNP) aprobó el Plan Nacional de Desarrollo denominado 2017-2021 “Toda Una Vida” 2013-2017, y dispone que: *“los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados observen los lineamientos y directrices de la Estrategia Territorial Nacional y de las Agendas Zonales respectivas”*;

Que, el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, mediante Resolución No. 003-CTUGS-2019, publicado en el Registro Oficial No. 87 del 25 de noviembre de 2019, expidió la Norma Técnica para el proceso de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, el artículo 6 de la Norma Técnica indicada, establece: *“Los gobiernos autónomos descentralizados deberán considerar el siguiente contenido en la formulación o actualización de sus Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial: (i) Diagnóstico; (ii) Propuesta; y, (iii) Modelo de gestión. Sin perjuicio de estos contenidos, el punto de partida para la actualización de estos instrumentos será el análisis del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente, así como de otros instrumentos relacionados que disponga el gobierno autónomo descentralizado, todo lo cual deberá ser socializado con los actores territoriales y la población en general”*;

Que, el segundo inciso de la Disposición General Segunda de la Norma Técnica para el proceso de formulación o actualización de los planes de

desarrollo y ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados, dispone: *“El informe favorable emitido por el Consejo de Planificación de los gobiernos autónomos descentralizados, previo a su emisión deberá considerar la coherencia técnica, administrativa financiera y la participación ciudadana en el proceso de formulación/actualización de los PDOT”*;

Que, con Oficio No. SNGRE-SNGRE-2020-0734-O, de abril de 2020, la Directora General del Servicio Nacional de Gestión de Riesgos y Emergencias, con base en el requerimiento realizado por la Prefectura de Pichincha con Oficio No. 16-SECP-20 de 08 de abril del 2020, manifiesta que: *“en el marco de la emergencia sanitaria, no será posible la aplicación de la disposición Transitoria Quinta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, ya que se ha limitado la movilización de la ciudadanía y no podrá participar en el proceso de actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial”*. En Tal virtud, notifica a la Secretaría Técnica de Planificación “Planifica Ecuador”, con la resolución del Comité Nacional de Emergencia (COE), tomada con fecha 12 de abril de 2020;

Que, con Oficio No. STPE-STPE-2020-0179-OF de 12 de abril de 2020, ante el comunicado del Servicio Nacional de Gestión de Riesgos y Emergencias, la Secretaría Técnica de Planificación “Planifica Ecuador”, solicitó al Arq. Guido Esteban Macchiavello Almeida, Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda convocar a sesión extraordinaria por medios electrónicos al Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, a fin de que: *“(…) CONOZCA Y RESUELVA sobre solicitar a los gobiernos autónomos descentralizados aplique de forma obligatoria lo dispuesto en el literal*

c) del artículo 8 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, para hacer frente a situaciones de emergencia como la que enfrenta el país en la actualidad (...)”;

Que, mediante Resolución No. 005-CTUGS-2020 de 12 de mayo de 2020, se expide la “Norma Técnica de Contenidos Mínimos, procedimiento básico de aprobación y proceso de registro formal de los planes de Uso y Gestión de Suelo y, los Planes Urbanísticos Complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos, publicada en el RO No. 301 de jueves 1 de octubre de 2020;

Que, el artículo 6 de la Norma Técnica ibidem define al PUGS como: *“instrumentos de gestión que forman parte del PDOT. Permiten*

articular la norma urbanística con el PDOT con contenidos estandarizados y criterios generales, y a través de ellos los GAD municipales y metropolitanos pueden regular y gestionar el uso, la ocupación y transformación del suelo, conforme la visión del desarrollo y el modelo territorial deseado del cantón, garantizando la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, en el ejercicio pleno de la ciudadanía”;

Que, el artículo 10 de la Norma Técnica ibidem dispone: *“Los PUGS mantendrán siempre una relación directa con los PDOT a nivel cantonal(...) En cuanto a la articulación de los dos instrumentos de planificación, en el componente estructurante se redefinirán los mapas temáticos, los sistemas públicos de soporte, áreas y actividades de interés de suelo, la clasificación y subclasificación del suelo urbano y rural contenida en el Modelo Territorial Deseado del PDOT (...) En el componente urbanístico se determinará el uso y edificabilidad del suelo de acuerdo con su clasificación y subclasificación (...)”;*

Que, el artículo 46 de la Norma Técnica ibidem, dispone que los GAD municipales y metropolitanos remitirán la información de los PUGS con fines de registro a la Superintendencia de Ordenamiento Territorial -SOT- y al ente rector de hábitat y vivienda -MIDUVI- en el plazo de sesenta días de aprobado el PUGS o cada vez que se actualice en orden a lo que dispone la Ley;

Que, la Secretaría Técnica “Planifica Ecuador”, emitió en junio del 2020 los Lineamientos de Actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial POST PANDEMIA;

Que, el artículo 46 de la ley Orgánica para el ordenamiento de las Finanzas Públicas, establece: *“Sustitúyase la Disposición Transitoria Quinta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, con el siguiente texto: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes en el primer año luego de concluido el estado de excepción producido por la crisis sanitaria como consecuencia del COVID 19. En el caso de realizar alguna intervención que según la normativa vigente requiera de un plan parcial, se aprobarán previo a iniciar dicha intervención”;*

Que, el Concejo del GAD Municipal de San Miguel de Los Bancos aprobó el PDOT mediante Ordenanza No. 04-CMSMB-2020 sancionada el 18 de mayo de 2020, publicada en el RO Edición Especial No. 1034 de viernes 18 de septiembre de 2020; y,

En ejercicio de las facultades establecidas en el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador; artículo 27 de la LOOTUGS, artículo 11 del Reglamento a la Ley; artículos 7, literales c), e), o) del artículo 54, literales a), e), y x) del artículo 57, 322 y 467 del COOTAD;

EXPIDE:

LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

Artículo.1.- A continuación del artículo 2 añádase el artículo 2.1 con el siguiente texto:

Artículo.2.1.- De la aprobación y contenidos del PUGS. - Se aprueba y adopta el Plan de Uso y Gestión del Suelo -PUGS-, en su integralidad y contenidos, como instrumento complementario al PDOT. Es parte de esta Ordenanza Municipal, establece el Régimen de Suelo con competencia exclusiva, privativa y prevalente, y regula la ocupación, habilitación, transformación y control del uso del suelo urbano y rural, y las edificaciones, dentro los límites de su circunscripción territorial.

Forman parte del PDOT y PUGS, todos los Documentos Técnicos, Mapas, Planos Tablas (cuadros) y Gráficos en ellos contenidos, que complementan y especializan la información correspondiente, todos los cuales se reconocen y protocolizan como Anexos, siendo el texto de la presente Ordenanza Municipal el cuerpo normativo complementario, conformado un solo instrumento legal, de obligatorio cumplimiento.

Artículo.2.- Reemplácese en su totalidad el artículo 5 por el siguiente texto:

Artículo.5.- Definición y Naturaleza jurídica. - El PDOT y el PUGS son instrumentos de carácter jurídico, administrativo y técnico. Se incorporan al ordenamiento jurídico cantonal, para su aplicación y ejecución.

El PDOT vincula a la administración pública y son orientativos para los demás sectores. El PUGS y sus planes complementarios, serán vinculantes y de obligatorio cumplimiento para personas naturales o jurídicas públicas, privadas o mixtas.

Son nulos los actos administrativos de aprobación o de autorización de planes, proyectos, actividades o usos del suelo que sean contrarios al PUGS y a sus planes urbanísticos complementarios, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa, civil y penal de los servidores que participaron en su aprobación.

Artículo.3.- Reemplácese en su totalidad el artículo 6 por el siguiente texto:

Artículo.6.- Actualización y Vigencia. - El PDOT será revisado, modificado y actualizado en sus contenidos y en los resultados de su gestión, al inicio de cada período de gestión, de conformidad con lo previsto en el artículo

48 del COPLAFIP, para lo cual se aplicarán los mecanismos participativos establecidos en la Constitución, la Ley y la Ordenanza del Sistema de Participación Ciudadana expedida por el GAD Municipal.

El PUGS conforme lo dispuesto en el artículo 30 de la LOTUGS, los artículos 8 y 9 de su Reglamento, y el artículo 8 de la Norma Técnica de Contenidos Mínimos, procedimiento básico de aprobación y proceso de registro formal de los planes de Uso y Gestión de Suelo y, los Planes Urbanísticos Complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos, el componente estructurante estará vigente durante un período de doce (12) años a partir de la fecha de aprobación mediante Ordenanza; mientras que el componente urbanístico podrá actualizarse al inicio de cada gestión. Cualquiera fuera la causa para su modificación o actualización, deberá preservar su completa coherencia con el PDOT vigente, y de manera articulada al Plan Nacional de Desarrollo vigente.

Artículo.4.- Elimínense los artículos 7 y 8.

Artículo.5.- Reemplácese en su totalidad el artículo 9 por el siguiente texto:

Artículo.9.- Monitoreo y Evaluación. - El monitoreo y evaluación del PDOT y PUGS será continua y permanente por parte de la Dirección de Planificación y Administración Territorial o quien haga sus veces o la dependencia municipal que a futuro pudiere reemplazarle, como organismo administrativo competente, respecto del cumplimiento de los objetivos, metas, programas y proyectos propuestas. Sus informes, serán sistematizados y remitidos al Consejo de Planificación Cantonal hasta el 30 de junio de cada año, a quien le corresponderá, proponer iniciativas para establecer los correctivos, modificaciones o ajustes al PDOT y al PUGS, a través de los mecanismos establecidos en la ley y la normativa cantonal respectiva, previo el conocimiento del pleno del Concejo Municipal.

La Dirección de Planificación y Administración Territorial o quien haga sus veces o la dependencia municipal que a futuro pudiere reemplazarle, como organismo competente, coordinará los mecanismos de monitoreo y evaluación de los Planes, con todas las Direcciones, Empresas Públicas Municipales y Entidades Adscritas. Reportará anualmente a la Secretaría Técnica de Planificación y Desarrollo, el cumplimiento de las metas propuestas, en concordancia con lo dispuesto en los artículos 50 y 51 del COPLAFIP.

Artículo.6.- Reemplácese en su totalidad el artículo 10 por el siguiente texto:

Artículo.10. - Sujeción. - El PDOT y PUGS, constituyen mandato para el GAD Municipal, toda vez que es el resultado de la participación democrática

ciudadana. Será referente obligatorio para la elaboración de planes de inversión, presupuestos y demás instrumentos de gestión, en concordancia con el artículo 49 del COPLAFIP.

Para efectos del presupuesto y plan de inversión, la programación y ejecución de las actuaciones previstas en el Modelo de Gestión del PDOT, se incluirán en los respectivos Planes Plurianuales, Planes Operativos Anuales y Plan Estratégico Institucional.

Los programas y proyectos de desarrollo, de ordenamiento territorial y de gestión, de competencia exclusiva del GAD Municipal son prioritarios. Los programas y proyectos concurrentes con otros niveles de gobierno, se gestionarán de conformidad a los mecanismos establecidos en el artículo 260 de la Constitución, y las modalidades de gestión previstas en el COOTAD en los artículos 275 al 283 y 285.

Artículo.7.- A continuación del artículo 10, añádase los siguientes artículos:

Artículo.11.- Ejecución. - Corresponde al GAD Municipal, las Direcciones, Empresas Públicas y Entidades Adscritas, en el ámbito de sus funciones y atribuciones; gestionar, impulsar, apoyar, realizar los estudios y ejecutar los programas y proyectos contemplados en el PDOT y PUGS.

A partir de la vigencia de la presente Ordenanza Municipal, los programas y proyectos previstos se ejecutarán progresivamente en los horizontes temporales previstos.

Artículo.12.- Control de la ejecución. - El control de la ejecución del PDOT y el PUGS, corresponde al Ejecutivo Cantonal, al Consejo de Planificación Cantonal, y a la instancia de participación establecida en la normativa municipal, expedida para el efecto.

Artículo.13.- Jerarquía Normativa. - El contenido de la Ordenanza Municipal y de sus componentes técnicos y legales, están plenamente alineados con los preceptos legales y constitucionales vigentes, por lo cual prevalecerá por sobre cualquier otro acto administrativo o normativo municipal expedido por el Concejo, que contravenga, modifique o disminuyan el contenido o alcance de la misma.

Artículo.14.- Vinculación Jurídica. - La presente Ordenanza Municipal, es de cumplimiento obligatorio, confiere derechos y crea obligaciones tanto para el GAD Municipal, como para las personas naturales y jurídicas, públicas y

privadas. Las normas complementarias que se generen deberán guardar concordancia con la presente Ordenanza Municipal.

Artículo.15.- Aplicación e Interpretación de la norma. - Para la aplicación e interpretación de esta Ordenanza Municipal se tomará en cuenta el contenido del PDOT y el PUGS, como instrumentos de gestión del desarrollo y ordenamiento territorial cantonal.

Ningún organismo o institución del Estado, Empresa Pública, o persona jurídica o natural de derecho privado, podrá interpretar o aplicar la presente Ordenanza Municipal, en forma distinta a lo previsto en los respectivos Planes.

En cualquier caso, de duda, contradicción o imprecisión en la aplicación de la presente Ordenanza Municipal, prevalecerán los siguientes principios:

- a) Prevalecerá el orden jerárquico de las normas;
- b) Las normas que establecen excepciones o restringen derechos, no se aplicarán por analogía; y,
- c) Frente a la existencia de una o más disposiciones contradictorias entre sí, prevalecerá aquella que privilegia el interés social o colectivo, antes que el individual o privado, siempre que, con ello no se quebrante un derecho subjetivo.

Artículo.16.- Declaración de interés público o social. - Por la presente Ordenanza Municipal, se declara de interés público y/o social todos los espacios destinados para equipamientos, infraestructuras, actividades y operaciones de planificación, ordenamiento, uso y gestión del suelo en el territorio del Cantón, previstas en el PDOT y PUGS.

Las actuaciones públicas y privadas sobre el territorio del Cantón o de incidencia directa en el mismo, deberán sujetarse a las determinaciones de los planes y de sus instrumentos de acción principales y complementarios, que serán supervisadas por las respectivas instancias municipales.

Artículo.17.- Publicación. - El PDOT y PUGS, serán publicados en forma íntegra. Por ser documentos públicos, cualquier persona podrá consultarlos y acceder a los mismos de forma digital, a través de los medios electrónicos que el GAD Municipal disponga, así como, de forma física en las dependencias municipales competentes, encargadas de su ejecución y difusión.

Artículo.18.- se añade las siguientes disposiciones por el siguiente texto:

CAPITULO I TRÁMITES Y PROCEDIMIENTOS

Sección I Generalidades

Art. 1.- Permiso. - Es un acto administrativo del GAD Municipal, por el cual se confiere a una persona natural o jurídica la autorización para habilitar determinado terreno o para ejecutar obras específicas y/o para edificar.

Art. 2.- Competencia. - La dependencia competente para otorgar permisos para habilitar el suelo es el departamento de Planificación.

Art. 3.-Intervención de profesionales. - Los trabajos de planificación urbana, arquitectónica, diseño especializado, ingenierías: estructural, sanitaria, eléctrica, mecánica, química, de comunicaciones u otras; para los cuales se requiera de aprobación y permiso municipal, deberán ser ejecutados bajo la responsabilidad de un profesional que firme el plano.

Sección II Clases de Permisos

Art. 4.- Habilitación del suelo. - Para toda habilitación del suelo se requiere de permiso, que es la autorización para ejecutar en un predio o conjunto de predios, las obras de infraestructura necesarias para generar inmuebles susceptibles de uso, según las normas urbanas que para cada caso se establezcan. Podrán ser:

- a) **Permiso para urbanización.** Para las urbanizaciones que se realicen dentro de los límites del Cantón, el Concejo las aprobará mediante Ordenanza. El permiso de urbanización será emitido previo informe de factibilidad emitido por la Dirección de Planificación.
- b) **Permiso de subdivisión.** La Jefatura de Avalúos y Catastros emitirá el permiso para toda subdivisión en la zona urbana y la zona rural, de acuerdo al procedimiento previsto en el artículo correspondiente y a los requisitos para la aprobación de subdivisiones.

Art. 5.- Para edificar.- Las edificaciones podrán realizarse bajo las siguientes formas de intervención:

- 1) **Trabajos varios.-** Para obra nueva, ampliación e intervención en las edificaciones en los siguientes casos:
 - a) Edificación nueva, de ampliación o intervención en edificaciones existentes que tengan hasta 40,00 m2 en planta baja.
 - b) Construcción de cerramientos.
 - c) Modificación, demolición o reparación de construcciones existentes y por una sola vez obra nueva de ampliación, modificaciones en las fachadas, cuando el área sujeta a esta intervención fuere menor a 40,00 m2.
 - d) Obras de mantenimiento y de acondicionamiento o adecuación, siempre y cuando no afecten la morfología y la estabilidad de la edificación, tales como: consolidación de muros, reparación de cubiertas, fisuras, enlucido de paredes y partes deterioradas, cambio de cielo raso, puertas, ventanas, instalaciones eléctricas, sanitarias, unidades centralizadas de gas, reparación de escaleras, pisos o más elementos que requieran ser repuestos.
 - e) Demoliciones.

- f) En el caso de los trabajos detallados en los literales, d) y e), el área de intervención será ilimitada.

El trámite se lo realizará en la Dirección de Planificación de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 193 de esta normativa, sobre el procedimiento para obtener el permiso de trabajos varios.

- 2) **Edificación.-** Se entiende por permiso de edificación la autorización para desarrollar en un predio o predios determinados obras de nueva construcción, reconstrucción, remodelación y/o ampliación en un área superior a 40,00 m², la que será emitida por la Dirección de Planificación, y que comprende por separado la emisión del informe de aprobación de planos y el permiso de construcción sujetas a esta Normativa y de los instrumentos que lo complementen. Toda construcción nueva deberá ser ejecutada bajo la responsabilidad de un profesional arquitecto o ingeniero civil, que esté, legalmente habilitado para el efecto.

Art. 6.- Permiso de Declaratoria de Propiedad Horizontal.- Se entiende por permiso para declaratoria de propiedad horizontal el que autoriza la enajenación individual de edificaciones que albergan dos o más unidades independientes de vivienda, oficinas, comercios u otros usos, que existan en un predio de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, puedan ser enajenados individualmente.

Las edificaciones que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal, obtendrán el permiso en el departamento de Planificación.

Art. 7.- Mobiliario urbano.- Toda obra pública o privada, que genere espacio público, deberá estar acompañada de un adecuado mobiliario urbano que apoye y vitalice su óptimo funcionamiento. Para su implantación e instalación, se obtendrá el permiso en la Dirección de Planificación.

Art. 8.- Permiso de Ocupación de acera y calzada.- En edificios con zonificación sobre línea de fábrica o en aquellos con zonificación pareada y aislada que por restricciones en el frente del lote o por la magnitud de la obra a edificar se concederá de manera temporal la ocupación parcial de la acera y su calzada, máximo por dos meses y renovable por una sola vez.

Sección III Informes

Art. 9.- Formulación del pedido.- El interesado presentará la solicitud con la documentación requerida para cada clase de permiso. Si la documentación estuviere incompleta, el funcionario correspondiente pedirá completarla. Queda prohibida la exigencia de documentos o informaciones ajenos a la naturaleza del pedido y que no estén expresamente establecidos en esta Normativa y en la Ley.

Art. 10.- Informe técnico.- Recibido el trámite se realizarán las verificaciones y se recabarán los informes técnicos para establecer si aquello que se solicita está de

acuerdo a las normas vigentes. El funcionario encargado del trámite emitirá el respectivo informe técnico.

Art. 11.- Certificaciones. - La Dirección de Planificación y la Jefatura de Avalúos y Catastros otorgará certificaciones de los informes según corresponda, a petición del interesado.

Art. 12.- Informe de Regulación Urbana o Línea de Fábrica.- Es el documento que contiene los datos del propietario, ubicación, superficie del terreno, áreas construidas, las especificaciones obligatorias para fraccionar el suelo (lote y frente mínimo); afectación existentes (vías, áreas de protección de riberas de ríos, quebradas y otras especiales); especificaciones obligatorias para la construcción de un edificio (altura máxima, el área libre mínima, los retiros obligatorios, los usos, factibilidades de servicios de infraestructura) y además las regulaciones que deben observarse cuando el predio se encuentre atravesado por oleoductos o poliductos, acueductos, líneas de alta tensión, o esté ubicado en la zona de protección.

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

Art. 13.- Requisitos.- Para la obtención del Informe de Regulación Urbana o Línea de Fábrica, el interesado deberá presentar los siguientes documentos:

- a) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación, con la firma del o de todos los propietarios del predio o de su procurador común .
- b) Formulario de Línea de Fábrica.
- c) Copia de la carta del impuesto predial del año.
- d) Copia de Escritura.

Art. 14.- Permiso para urbanizaciones.- Contemplará los siguientes procesos en los que de cumplir con los requisitos se emitirán los informes aprobatorios. El resultado del proceso se informará a los solicitantes en el término máximo de:

- a) Informe de aprobación de anteproyecto, 15 días laborables a partir de la fecha de recepción;
- b) Informe de aprobación del proyecto definitivo, 15 días laborales a partir de la fecha de recepción;
- c) Informe legal, 15 días laborables a partir de la aprobación de informe del literal

Art. 15.- Informe de anteproyecto.- Para otorgar el informe de aprobación del anteproyecto, se debe presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación, en formulario existente, con la firma del o de todos los propietarios del predio o de su procurador común y del profesional arquitecto o ingeniero proyectista.
- b) Copia de escritura y certificado original o copia notariado del Registro de la Propiedad del predio a urbanizar.
- c) Informe de Línea de Fábrica.

- d) Plano topográfico del predio en escala uno a mil o uno a quinientos, en el que conste la ubicación de todo el sistema vial circundante, la ubicación de ríos, quebradas, líneas de transmisión de energía eléctrica, oleoductos, acueductos y poliductos.
- e) Tres copias del anteproyecto de urbanización, a escala uno a mil o uno a quinientos, sobre el plano topográfico actualizado conteniendo:
 - f) Certificado de Intersección otorgado por el MAE;
 - g) Ubicación a escala. la escala máxima será uno a veinticinco mil con coordenadas del Instituto Geográfico Militar;
 - h) Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes;
 - i) Diseño vial integrado al sistema de la ciudad y basado en el estudio de tráfico respectivo;
 - j) División en lotes producto del diseño urbanístico;
 - k) Equipamiento comunitario y áreas recreativas;
 - l) Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.; y cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías y aceras, área de afectación, área de protección, área comunal (equipamientos y área verde), densidad de población bruta y neta utilizada en el proyecto; listado total de lotes con numeración continua, fondo y superficie.

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

Art. 16.- Estudio de impacto ambiental y urbano.- Es un estudio que sirve para analizar si los efectos directos, indirectos y/o acumulativos de una acción propuesta tendrán o no posible impacto en el medio ambiente.

Se requerirá de Licencia Ambiental, si así, lo determina el certificado de intersección otorgado por el MAE.

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

- a) Descripción detallada de la obra o actividad proyectada con su ubicación, superficie requerida, fases de construcción, montaje de instalaciones y de operación.
- b) Descripción detallada de los impactos que puede generar el proyecto y sus repercusiones en la zona a implantarse con sus alternativas para evitar o minimizar su incidencia.
- c) Informe de compatibilidad para los usos residencial, comercial y de servicios, industrial y de equipamiento, según el PUGS.
- d) Informe ambiental con el fin de determinar los posibles conflictos por su localización y generación de ruido, malos olores, emisiones de gases y partículas, etc. en el proceso constructivo.

Art. 17.- Informe de aprobación del proyecto definitivo de urbanización.-

Para la concesión del informe de aprobación del proyecto definitivo de urbanización, se deberá presentar a la Dirección de Planificación, la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida a la Dirección, en formulario existente, firmada por el o los propietarios o por su procurador común y el arquitecto planificador.
- b) Escritura y certificado actualizado de gravámenes del registro de la propiedad.
- c) Informe de Línea de Fábrica.
- d) Informe del anteproyecto de urbanización (original o copia certificada).
- e) Memoria técnica gráfica del proyecto que deberá contemplar obligatoriamente: antecedentes, condicionantes físicas del terreno, condicionantes urbanas, propuesta urbana, propuesta vial, cálculo de áreas verdes y equipamientos en función de esta Normativa, así como cualquier estudio especial que facilite la comprensión del proyecto. La memoria se presentará en una lámina de formato INEN, en los tamaños que establece esta Normativa.
- f) Informes y planos aprobatorios de las redes de agua potable, alcantarillado, eléctrica y telefonía (originales o copias certificadas) aprobados por las entidades competentes.
- g) Para garantizar el cumplimiento de las obras de infraestructura el promotor o constructor rendirá una garantía ante el GAD Municipal por un valor equivalente al 50% del valor de las obras, cuyo presupuesto será revisado por la Dirección de Obras Públicas; y podrá ser cualquiera de las formas establecidas en el artículo 73 de la Ley de Contratación Pública.
- h) Comprobante de pago del impuesto predial del año.
- i) Planos de proyecto en detalle del equipamiento comunitario y áreas recreativas que incluyan cortes transversales que grafiquen la volumetría urbana propuesta.
- j) Informe favorable del estudio ambiental y urbano.
- k) Tres copias del proyecto de urbanización, escala 1:1000, sobre el plano topográfico actualizado conteniendo:
- l) Ubicación a escala. Cuando el terreno esté en suelo urbanizable, la escala máxima será 1:25.000 con coordenadas del Instituto Geográfico Militar;
- m) Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes;
- n) Diseño vial integrado a la ciudad y basado en el estudio de tráfico respectivo;
- o) División en lotes producto del diseño urbano;
- p) Equipamiento comunitario y áreas recreativas;
- q) Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
- r) Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías, calzadas y aceras, área de afectación, área de protección, área comunal (equipamientos y área verde), densidad de población bruta y neta utilizada en el proyecto; listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes) y superficie;
- s) Cronograma valorado de obras;
- t) Tarjeta de identificación que contendrá: clave catastral, ubicación, barrio, calle), el registro y las firmas del arquitecto responsable del proyecto y del propietario y/o de los representantes legales
- u) Presentar en formato digital Ese. 1:1000;
- v) Amojonamiento de lotes.

El proyecto aprobado tendrá una validez de dos años.

Art. 18.- Permiso para urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo. -

El procedimiento para obtener el permiso para una urbanización de interés social de desarrollo progresivo contemplará los siguientes procesos en los que de cumplir con los requisitos se emitirán los informes aprobatorios. El resultado del proceso se informará a los solicitantes en el término máximo de:

- a) Informe de calificación como proyecto de urbanización de interés social de desarrollo progresivo, 10 días laborables.
- b) Informe de aprobación de anteproyecto, 15 días laborables a partir de la fecha de recepción.
- c) Informe de aprobación del proyecto definitivo, 15 días laborables a partir de la fecha de recepción.
- d) Informe legal, 15 días a partir del informe del literal c)

Art. 19.- Informe de calificación como proyecto de urbanización de interés social de desarrollo progresivo. - Para la calificación como proyecto de urbanización de interés social de desarrollo progresivo, el interesado deberá presentar en la Dirección de Planificación, la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación.
- b) Informe de línea de Fábrica
- c) Certificado de calificación de la organización social por parte del Ministerio de Bienestar Social.
- d) Escrituras del predio.
- e) Factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica.
- f) Plan general de urbanización y cronograma valorado de obras.

Art. 20.- Informe del anteproyecto de urbanización de interés social de desarrollo progresivo. - Para la concesión del informe de aprobación del anteproyecto, se deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación con la firma del o de todos los propietarios del predio o de su procurador común, del representante reconocido por el MIDUVI y del arquitecto planificador.
- b) Evaluación socioeconómica de la organización. e) Calificación como proyecto de interés social.
- c) Informe de evaluación de la condición socioeconómica de la organización.
- d) Informe de Línea de fábrica.
- e) Promesa de compraventa o escritura pública del predio a urbanizar.
- f) Memoria técnica gráfica del anteproyecto, que deberá contemplar antecedentes, reseña histórica del asentamiento o barrio, condicionantes físicas y urbanas del terreno, propuestas urbana y vial, cálculo de áreas verdes y equipamientos en función de las esta Normativa, así como cualquier estudio especial que facilite la comprensión del anteproyecto. La memoria se presentará en una lámina de formato INEN; en los tamaños definidos por esta Normativa.
- g) Convenios para la dotación de redes de agua potable, alcantarillado, energía

Eléctrica soterrada y teléfonos.

- h) Tres copias del anteproyecto de urbanización, a escala 1: 1.000 o 1: 1.500 sobre el plano topográfico actualizado, conteniendo:
- i) Plano de implantación de la forma de ocupación de las edificaciones.
- j) Ubicación a escala. Cuando el terreno esté en suelo urbanizable, la escala máxima será 1:25.000 con coordenadas del Instituto Geográfico Militar.
- k) Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.
- l) Diseño vial integrado al sistema urbano y basado en el estudio de tráfico respectivo.
- m) División en lotes producto del diseño urbanístico.
- n) Equipamiento comunitario y áreas recreativas.
- o) Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.
- p) Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías, calzadas y aceras, área de afectación, área de protección, área comunal (equipamientos y área verde), densidad de población bruta y neta utilizada en el proyecto; listado total de lotes con numeración continua, frente, fondo y superficie.
- q) Plano de ubicación del predio a urbanizarse en escala 1:25.000.
- r) Plano topográfico del predio en escala 1:1.000, en el que consten la ubicación de todo el sistema vial circundante, la ubicación de ríos, quebradas, líneas de transmisión de energía eléctrica, oleoductos y poliductos.
- s) En caso de que el predio esté afectado o límite con quebradas, el propietario requerirá de un informe previo de la Dirección Planificación que defina el borde superior de quebrada. En cada uno de los planos, la tarjeta de identificación contendrá: clave catastral, ubicación, barrio, calle, el registro y las firmas del arquitecto responsable del proyecto y del propietario.
- t) El anteproyecto aprobado tendrá validez por dos años.

Art. 21.- Informe de aprobación del proyecto definitivo de urbanización de interés social de desarrollo progresivo.- Para la concesión del informe definitivo para la aprobación de una urbanización de interés social de desarrollo progresivo, el interesado debe presentar en la Dirección de Planificación, la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida al Departamento de Planificación con la firma del representante legal;
- b) Informe de aprobación del anteproyecto;
- c) Escritura y certificado de gravámenes actualizado del Registro de la Propiedad;
- d) Informe de línea de Fábrica;
- e) Comprobante de pago del impuesto predial del año;
- f) Informe del anteproyecto de urbanización y memoria técnica (original o copia certificada);
- g) Informes y planos aprobatorios de las redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos (originales o copias certificadas) o convenios para su dotación;
- h) Siete copias del proyecto de urbanización, escala uno a mil o uno a quinientos, sobre el plano topográfico actualizado conteniendo:
 - i. Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes;

- i) Diseño vial integrado al sistema establecido por el GAD Municipal y basado en el estudio de tráfico respectivo;
- j) Diseño de lotes
- k) Equipamiento comunitario y áreas recreativas;
- l) Cuadro de datos conteniendo área total del predio a urbanizarse; área útil de lotes; número y listado total de lotes, linderos (dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes), superficie, densidad de población bruta utilizada en el proyecto; equipamiento comunal y áreas recreativas, área de afectación; y,
- m) Cronograma valorado de obras.
- n) Plano de detalle del diseño del área comunal y del centro urbano de la urbanización, que incluya cortes transversales que grafiquen la volumetría de edificación propuesta.
- o) Propuesta de urbanización definitiva de las etapas evolutivas; y,
- p) Memoria técnica. En cada uno de los planos, la tarjeta de identificación contendrá: clave catastral del predio, ubicación, barrio, calle, número de lámina, escala, fecha, el registro profesional y las firmas del arquitecto responsable del proyecto y del propietario.

El proyecto aprobado tendrá validez por dos años. Si el informe de la Dirección de Planificación fuera negativo, se deberá señalar las razones, y hacerlas conocer al interesado, en el término máximo de diez (10) días laborables, contados a partir de la fecha de su presentación. Los informes caducarán transcurridos dos días desde la fecha de su emisión.

Art. 22.- Informe legal, áreas verdes y comunales.- La Dirección de Planificación emitirá el informe técnico y lo remitirá a Sindicatura Municipal, la que, luego de recabar de Avalúos y Catastros el informe relacionado con la verificación y recepción física y documental de las áreas verdes y comunales a ser entregadas por los urbanizadores al GAD Municipal, se encargará del trámite jurídico-administrativo, elaborará para el efecto la minuta de transferencia de dominio de las áreas verdes y comunales.

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

Art. 23.- Protocolización de la Ordenanza.- Luego de la aprobación del permiso por parte del Concejo, Secretaría General del Concejo retendrá para su archivo la documentación y una copia del plano aprobado, y entregará las seis copias restantes a las siguientes unidades: Dirección de Planificación, Sindicatura Municipal, Avalúos y Catastros, Registro de la Propiedad, dos al propietario.

La Dirección de Obras Públicas revisará el presupuesto de las obras de infraestructura y emitirá el informe respectivo para determinar el valor de la garantía a rendirse a favor del GAD Municipal. Estas garantías deberán ser rendidas previas al despacho de la Ordenanza de aprobación de la urbanización, bajo la responsabilidad de Sindicatura y será cualquiera de las formas establecidas en el artículo 73 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

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

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

Art. 24.- Cancelación de hipoteca por garantía de obras.- Para la cancelación de la hipoteca que garantiza la ejecución de las obras de urbanización, se procederá a la suscripción del acta de entrega recepción de las obras ejecutadas suscritas entre el propietario del inmueble y los representantes legales del GAD Municipal, previo dictamen técnico de las Direcciones Municipales.

Art. 25.- Planos modificatorios de urbanización.- Para la aprobación de planos modificatorios de las urbanizaciones, el arquitecto planificador deberá presentar la siguiente documentación:

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

Art. 26.- Permisos para subdivisiones. - La Jefatura de Avalúos y Catastros a través de su titular, previo informe técnico y legal, emitirá los permisos para las subdivisiones, reestructuraciones parcelarias y Unificación de Predios, para lo cual deberá presentarse la siguiente documentación:

- Solicitud dirigida a la Jefatura de Avalúos y Catastros en formulario existente con la firma del o de los propietarios, de su procurador común o representante legal y del arquitecto proyectista.
- Informe de Línea de fábrica.
- Título de propiedad inscrito en el Registro de la Propiedad.
- Certificado de gravámenes otorgado por el Registro de la Propiedad, actualizado.
- Certificado de factibilidad de servicio otorgado por el área administrativa municipal competente, en caso de no existir infraestructura.
- En caso de partición originada en sucesión por causa de muerte, se requerir la sentencia debidamente ejecutoriada o el acta notarial de posesión efectiva inscrita en el Registro de la Propiedad;
- En caso de juicio de partición entre copropietarios adjuntar la copia de la demanda debidamente certificada, con su respectivo auto de calificación; Comprobante de pago del impuesto predial del año inmediatamente anterior;

- Cuatro copias de los planos de la subdivisión o de la reestructuración parcelaria elaborados en escalas uno a mil, uno a quinientos, uno a doscientos o uno a cien, de acuerdo al formato INEN escogido. La propuesta de subdivisión ira sobre el plano topográfico actualizado, conteniendo: Construcciones, con especificación de número de pisos y tipo de cubierta, líneas de alta tensión, oleoductos, poliductos, acueductos, afectaciones viales, acequias, canales y quebradas; Sección transversal de las calles existentes y proyectadas conforme a **Cuadro Anexo No. 7**, de quebradas o ríos, en escala opcional; Cuadros de datos conteniendo superficies y porcentajes de área total del predio a subdividir, área Útil, área de vías, calzadas y aceras, área de afectación, área de protección, área comunal (equipamientos y área verde), densidades de población bruta y neta utilizadas en el proyecto y clave catastral; y de áreas con el listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes) y superficie tipo de cubierta, Sección transversal de las calles existentes y proyectadas, de quebradas o ríos, en escala opcional; Cronograma valorado de ejecución de las obras de infraestructura en el caso de que se proyecten calles o pasajes.
- En caso de que el predio este afectado o límite con quebradas el propietario requerirá de un informe previo de la Dirección de Planificación en el que se establezca el límite superior de quebrada.
- En caso de reestructuración parcelaria y Unificaciones de predios, se adjuntará la documentación pertinente de los lotes involucrados, sin perjuicio de que la misma sea impuesta por el GAD Municipal previa notificación a los propietarios.

Art. 27.- Tramite de la solicitud. - La Jefatura de Avalúos y Catastros emitirá el informe técnico respectivo, en el término máximo de diez (10) días laborables contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud. En caso de que el informe fuere negativo, deberá señalarse las razones del caso y las recomendaciones correspondientes.

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

Cuadro Anexo No. 1.

CAPITULO II

APROBACIÓN DE PLANOS Y PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN

Art. 28.- Consultas sobre anteproyectos de edificaciones.- Los proyectistas pueden elevar consultas sobre sus anteproyectos a la Dirección de Planificación, que emitirá un informe en el término de diez (10) días laborables. El proyectista presentará los siguientes documentos:

- a) Solicitud de consulta del anteproyecto en formulario existente.
- b) Informe de línea de fábrica.

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

El informe del anteproyecto tendrá validez por dos años y es de carácter informativo. Su utilización con fines comerciales constituye estafa de acuerdo a lo previsto en el artículo 477 del COOTAD, sin perjuicio del expediente administrativo que se le deberá instruir por fraccionamiento ilegal.

Art. 29.- Conjuntos habitacionales y edificaciones destinadas a otros usos.- Los conjuntos habitacionales y las edificaciones destinadas a otros usos que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal, podrán requerir de un informe preliminar sobre la propuesta general, plan masa o idea del proyecto, adjuntando lo siguiente:

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

Art. 30.- Informe de compatibilidad y factibilidad de implantación de gasolineras y estaciones servicio.- Para el otorgamiento del informe de compatibilidad y factibilidad de la implantación de gasolineras y estaciones de servicio, el interesado deberá presentar en la Dirección de Planificación la siguiente documentación:

- a) Solicitud.
- b) Informe de Línea de Fábrica.
- c) Plano de ubicación del predio a escala 1: 1.000, en base plano de la ciudad, con referencia de calles avenidas, aceras (incluyendo indicaciones de postes y árboles y más elementos naturales), en un radio de 200,00 metros. En dicho plano deberá indicarse la ubicación del terreno respecto a otros establecimientos similares y equipamientos de educación y salud.
- d) Plano topográfico del predio.
- e) Informe de la Dirección de Planificación, relativa a la existencia o no de quebradas o rellenos.
- f) En áreas de suelo urbanizable, o no urbanizable se adjuntará un plano cartográfico del Instituto Geográfico Militar escala 1: 25.000, ubicando exactamente el predio. El informe de compatibilidad

y factibilidad de implantación tendrá validez de 60 días plazo, en el cual deberá efectuarse la presentación del proyecto definitivo, sin que éste signifique el otorgamiento de ningún derecho, más que el de su admisión a trámite.

Art. 31.- Aprobación de planos.- Toda nueva construcción, reconstrucción, remodelación y ampliación de una edificación requerirá de la aprobación de los planos arquitectónicos por la Dirección de Planificación. Los planos deberán presentarse con la firma del propietario o su representante legal y del profesional responsable.

Los proyectos de equipamiento urbano de servicios públicos deberán obtener un informe preliminar sobre la planificación y el ordenamiento del territorio y la normativa específica de la tipología del equipamiento o servicio, otorgado por la Dirección de Planificación.

Art. 32.- Requisitos para la aprobación de planos.- Para la aprobación de los planos de edificación se presentarán los siguientes documentos:

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

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

- a) En construcciones que alberguen a más de 25 personas o tengan cuatro pisos de altura o proyectos de industrias, artesanías, bodegas, estaciones de servicio, distribuidoras de gas licuado, se deberá adjuntar el informe del Cuerpo de Bomberos Planos hidro sanitarios y eléctricos firmados por los profesionales respectivos a partir del segundo piso.
- b) En proyectos industriales de bajo y mediano impacto, aprovechamiento de recursos naturales, bodegas de almacenamiento de materias primas así como de productos industriales y procesados, canteras, criaderos de aves y otros animales, estaciones de servicio, gasolineras y depósitos de combustibles, líquidos y gases comprimidos, centros de acopio de gas licuado de petróleo,

- talleres mecánicos, aserraderos, bloqueras y proyectos que tengan incidencia al nivel de ciudad, se adjuntará el informe ambiental previo conferido por la Dirección de Planificación.
- c) En proyectos hoteleros y de servicios turísticos en general, deberá presentar el certificado de calificación hotelera de la Cámara de Turismo de Pichincha.
 - d) En gasolineras y estaciones de servicio deberá presentarse:
 - e) Memoria justificativa del proyecto.
 - f) Informe del Cuerpo de Bomberos.
 - g) Informe de compatibilidad y factibilidad de implantación emitido por la Dirección de Hidrocarburos DNRH.
 - h) Escritura que acredite el dominio, o contrato de arrendamiento otorgado ante el notario público por un plazo mínimo de cinco años, con autorización expresa del propietario para el uso de gasolinera o estación de servicio.
 - i) Informe favorable del área administrativa municipal responsable de Agua Potable y Alcantarillado.
 - j) Facilidades de accesos y diagramas de circulación internas vehiculares con radios de giro.
 - k) Plano de ubicación con las distancias a los establecimientos contemplados en esta Normativa. Los informes de aprobación de los planos arquitectónicos para gasolineras y estaciones de servicio, serán suscritos exclusivamente por el Departamento de Planificación.
 - l) Informe favorable de la Dirección de Planificación para el caso de terrenos que presenten pendientes positivas o negativas superiores a treinta grados.

Art. 33.- Retiro de planos.- El propietario o proyectista retirará de la Dirección de Planificación en el término de 15 días laborables contados desde su solicitud de ingreso, los planos aprobados, así como el comprobante de pago de la tasa municipal de aprobación de planos. **Cuadro Anexo No. 16.**

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

Art. 187.- Copias certificadas.- La Dirección de Planificación o la unidad administrativa correspondiente otorgarán copias certificadas de los planos que se hubieren aprobado, para lo cual el interesado presentará:

- a) Solicitud dirigida al Departamento de Planificación, por el o los propietarios o su procurador común; y,
- b) Copia del comprobante de pago de la tasa municipal de aprobación de planos. **Cuadro Anexo No. 1.**

Art. 34.- Modificaciones y actualización a los planos aprobados.- Cuando se realicen modificaciones a los planos aprobados, que afecten al uso del suelo, densidades, altura de edificación, ocupación de retiros, superficie construida, alteración de fachadas, será obligatorio la aprobación de los planos modificatorios, en virtud de las nuevas regulaciones vigentes; deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación;
- b) Memoria justificativa de los cambios y modificaciones;
- c) Informe de línea de fábrica;
- d) Original o copias certificadas del informe de aprobación de planos;
- e) Dos copias de los planos modificadorios resaltando los cambios requeridos;
- f) Si la edificación ha sido declarada en propiedad horizontal, se requerirá la autorización de la totalidad de los condóminos; tal y como establece la Ley de Propiedad Horizontal;
- g) Si se trata de ampliaciones que comprometan la estabilidad del edificio, se requerirá además informes sobre las características estructurales de las edificaciones y de las instalaciones hidrosanitarias y eléctricas;
- h) Informe del cumplimiento de las normas de protección contra incendios, para los casos requeridos; y,
- i) El comprobante de pago de la tasa municipal de aprobación municipal.

Anexo No. 1.

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

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

Art. 35.- Obtención de los permisos de construcción.- Para la emisión del permiso de construcción para edificaciones se presentará los siguientes documentos:

- a) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación, firmada por él o los propietarios o por su procurador común y el profesional, responsable del proyecto;
- b) Informe de aprobación de planos;
- c) Hoja de encuesta de edificación (INEC);
- d) Comprobante de depósito de la garantía;
- e) Comprobante de pago al área administrativa municipal responsable de agua potable y alcantarillado, por contribución e instalación de los servicios;
- f) Dos copias (mínimo) de los planos estructurales a partir del tercer piso;
- g) Las edificaciones mayores a tres pisos de altura, (9.00m), deberán adjuntar:
- h) Memoria de cálculo en la que se deberá especificar, datos del suelo de fundación, cálculo y diseño sismo resistentes de la estructura y recomendaciones.
- i) Cuando el diseño contemple una excavación mayor a dos metros y medio, se requerirá además la presentación de un estudio de suelos y del sistema de excavación, el mismo que incluirá los planos y la descripción del proceso a seguirse;

- j) Una copia de los planos de instalaciones, firmadas por un ingeniero eléctrico;
- k) Una copia de los planos de instalaciones hidro sanitarias firmados por un ingeniero sanitario; y,
- l) Plano de instalaciones de seguridad contra incendio firmado por un profesional responsable.
- m) El comprobante de pago de la tasa municipal de permiso de construcción.

Cuadro Anexo No. 1.

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

Art. 36.- Plazo.- La Dirección de Planificación comunicará por escrito al solicitante el resultado final del procedimiento de concesión del permiso solicitado en el plazo máximo de diez (10) días laborables, contados a partir de la fecha de su presentación.

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

Art. 37.- Ejecución por etapas.- Las obras que requieran permiso para edificación, pueden ejecutarse por etapas cuando sea técnicamente factible. Para la aprobación de los planos se detallará las etapas propuestas. El permiso otorgado será válido para la etapa solicitada.

Art. 38.- Vigencia del permiso de edificación.- El permiso tendrá vigencia y será válida durante todo el tiempo de ejecución de la obra. Este documento será el único que autorice el permiso de trabajos varios.

Art. 39.- Permiso de Trabajos Varios.- La Dirección de Planificación, emitirá el permiso de trabajos varios, el que será entregado en el término de diez (10) días laborables contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud. Para la emisión del permiso de trabajos varios, deberán presentarse los siguientes documentos originales:

- a) Escritura de la propiedad del inmueble.
- b) Copia del pago del impuesto predial del año en curso.
- c) Solicitud firmada por él o los propietarios o por su procurador común, y el profesional responsable en casos de unidades de vivienda.
- d) Esquema de la zona de intervención en la edificación.

- e) Descripción textual y gráfica de los trabajos a realizarse.
- f) El comprobante de pago de la tasa municipal de permiso de trabajos varios.

Cuadro Anexo No. 1.

Art. 40.- Permiso para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal.- Debe presentarse a la Dirección de Planificación los siguientes documentos originales:

- a) Solicitud firmada por el o los propietarios, su procurador común o representante legal, y el profesional ingeniero civil o arquitecto responsable del trámite.
- b) Informe de Línea de Fábrica.
- c) Cuatro juegos completo de planos arquitectónicos aprobados.
- d) Cuadro de alícuotas, firmado por un profesional arquitecto o ingeniero civil.
- e) Copia certificada de la escritura pública en la que se establezca el dominio del bien inmueble, inscrita en el Registro de Propiedad.
- f) Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registro de la Propiedad.
- g) Comprobante de pago del impuesto predial.
- h) En caso de modificación a la declaratoria de propiedad horizontal, se actuará de acuerdo al Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, y se adjuntará 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.

Art. 41.- Resultado del trámite.- La Dirección de Planificación emitirá el informe técnico por escrito con el resultado sobre la aprobación de la declaratoria de propiedad horizontal en el término máximo de diez (10) días laborables, contados a partir de la fecha de su presentación:

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

Art. 42.- Inmuebles cuyos planos no han sido aprobados, ni obtenido permiso de construcción, ni permiso de edificación.- Para declarar en propiedad horizontal inmuebles que fueron construidos sin planos aprobados, sin permiso de construcción o sin permiso de edificación, la Dirección de Planificación emitirá un informe sobre el cumplimiento de las regulaciones vigentes, para lo cual presentará:

- a) Planos existentes firmados por un arquitecto o ingeniero civil habilitado; y,

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

Art. 43.- Permiso de habitabilidad.- Para efectos de la concesión del permiso de habitabilidad no será necesario que se hayan realizado trabajos de carpintería interior en general, pintura, enlucido de paredes, cielo raso o cerramientos. Tesorería Municipal devolverá al propietario o a su representante legal, las garantías otorgadas, previa presentación del permiso de habitabilidad.

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

Art. 44.- Requisitos.- Para la obtención del permiso de habitabilidad se debe presentar a la Dirección de Planificación los siguientes documentos originales:

- a) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación y firmada por el propietario, su procurador común o representante legal.
- b) Permiso de edificación.
- c) En construcciones que alberguen a más de veinticinco personas o tengan cuatro pisos de altura (12,00 m) o proyectos para industrias, comercios y servicios, aprovechamiento de recursos naturales, artesanías, bodegas, gasolineras, estaciones de servicio, se deberá adjuntar la documentación sobre las condiciones de seguridad contra incendios adoptadas.
- d) En proyectos industriales, bodegas de almacenamiento de materias primas así como de productos industriales y procesados, canteras, criaderos de aves y otros animales, estaciones de servicio, gasolineras y depósitos de combustibles líquidos y gases comprimidos, centros de acopio de gas licuado de petróleo, talleres mecánicos, aserraderos, bloqueras y proyectos que tengan incidencia a nivel de ciudad (reforestación, explotación de bosques, construcción de vías y otras obras de infraestructura), se adjuntará el informe ambiental de la Dirección de Planificación, sobre las soluciones técnicas para prevenir, controlar y mitigar, los impactos y riesgos ambientales inherentes a sus actividades, así como, los cambios en el paisaje y en general el deterioro del ambiente.
- e) Proyectos hoteleros y de servicios turísticos en general, deberá presentar el certificado de inspección de la infraestructura hotdera emitido por CAPTUR- Pichincha. La Dirección de Planificación informará por escrito el resultado en el término máximo de diez (10) días laborables, contados a partir de la fecha de su presentación.

Art. 45.- Permiso para mobiliario urbano.- Para la obtención del permiso para mobiliario urbano el interesado debe presentar a la Dirección de Planificación los siguientes documentos:

- a) Solicitud dirigida la Dirección de Planificación con la propuesta económica del contrato de concesión en caso de ocupar espacio público.
- b) Análisis de impacto ambiental.
- c) Carpeta de información del mobiliario a implantarse conteniendo:
- d) Ubicación a escala 1: 1000.

- e) Planos de detalles constructivos del mobiliario, con especificación del material a utilizarse y demás información que el solicitante creyere pertinente para mayor comprensión del proyecto.

Art. 46.- Resultado del trámite.- La Dirección de Planificación informará por escrito el resultado sobre la aprobación de la implantación del mobiliario en el término máximo de diez (10) días laborables, contados a partir de la fecha de su presentación:

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

Art. 47.- Control de las Urbanizaciones.- Para el control de las urbanizaciones la Dirección de Planificación de manera obligatoria, sin necesidad de que el interesado lo solicite y luego de recibir copia de la Ordenanza, resolución o permiso de la urbanización, realizará las siguientes inspecciones:

- a) Replanteo de ejes de vías nivelados.
- b) Cuando se hayan construido los bordillos de las aceras, las redes eléctricas y telefónicas.
- c) Antes de cubrir las redes de infraestructura subterráneas, previa su aprobación por la empresa correspondiente.
- d) Antes de colocar la capa de rodadura de las vías.
- e) Cuando las obras de urbanización hayan concluido.

Art. 48.- Recepción de urbanizaciones.- La Dirección de Planificación procederá a la recepción, en el momento en que estén concluidas las siguientes obras:

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

Art. 49.- Procedimiento para la entrega recepción de obras de urbanización.- La Dirección de Planificación, previa a la entrega - recepción de las obras de urbanización, pedirá a la empresa de agua y alcantarillado, que procedan a la inspección final de las obras y emitan los informes correspondientes. Si todos los informes fueren favorables, el departamento legal elaborará la acta de entrega - recepción de las obras, para que sea suscrita por el Síndico Municipal en representación del GAD Municipal y por el propietario de la urbanización o su representante legal y se procederá de oficio o a petición de parte, a realizar el trámite de levantamiento de la hipoteca o devolución de la garantía de la obra.

Si alguno de los informes de inspección para la recepción de la urbanización fuera desfavorable, por no hallarse la obra terminada, la Dirección de Planificación

hará conocer por escrito al propietario, su representante legal y/o al director de la obra, los requisitos que deben cumplirse para tal fin y el plazo correspondiente.

Art. 50.- Control de edificaciones.- La Dirección de Planificación, a través de su unidad de control competente inspeccionará que todos los trabajos y las construcciones que se ejecuten en el territorio comprendido dentro de los límites de la ciudad, comprobando que la ejecución de la obra se lleve a cabo de conformidad con el uso de la edificación y con los documentos habilitantes del permiso de edificación otorgado. Todo incumplimiento será reportado inmediatamente a la unidad de control competente.

Art. 51.- Obligación de presentar el permiso de edificación.- Es obligación del propietario o constructor presentar el permiso de edificación al Inspector o la Unidad Administrativa competente, cuando lo requieran.

Art. 52.- Garantía.- Para obtener el permiso de edificación el interesado rendirá garantía de Ley a favor del GAD Municipal, para asegurar que tanto el propietario como el constructor de la obra la ejecutarán de acuerdo con los planos aprobados. No se rendirá garantía para la construcción de obras que no requieren permiso de edificación. El monto de la garantía para las construcciones será establecido de acuerdo al **Cuadro Anexo No. 2** y sobre la base del área total y el costo de la obra.

Art. 53.- Garantías que pueden aceptarse por urbanizaciones y edificaciones.- El GAD Municipal aceptará como garantía cualquiera de las formas establecidas en el artículo 73 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

En el caso de construcción por etapas, el monto de la garantía será calculado considerando el valor de cada etapa.

Art. 54.- Terminación de las obras y devolución de la garantía.- Terminadas las obras y para la devolución de su garantía el interesado solicitará la inspección a la Dirección de Planificación para que compruebe la terminación de la obra de acuerdo con el permiso de edificación, el desalojo de los materiales de las vías y el retiro de las construcciones provisionales. Para el efecto se requiere la presentación de los siguientes documentos:

- a) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación, por el propietario, o por su procurador común o representante legal.
- b) Permiso de edificación.
- c) Estudio de resistencia de hormigones o del material estructural básico para edificaciones superiores a tres plantas. Una vez realizada la inspección, la Dirección de Planificación emitirá el informe para la devolución del Garantía respectivo en el término máximo de diez (10) días laborables, a partir de la fecha de inspección.

Art. 55.- Garantía para urbanizaciones.- El urbanizador deberá constituir una garantía a favor del GAD Municipal por un valor equivalente al 50,00% del valor de las obras de infraestructura; la misma que será devuelta, una vez que se hayan concluido el 100,00% de las obras y entregadas al GAD Municipal.

Art. 56.- Urbanizaciones que se construyan por etapas.- El urbanizador constituirá a favor del GAD Municipal una garantía por el valor de la etapa que va a ejecutarse.

Art. 57.- Devolución de la garantía por obras de urbanización.- La garantía será devuelta una vez que el urbanizador haya concluido la construcción de la urbanización o de la etapa y ésta haya sido recibida conforme lo dispuesto en esta Normativa.

Art.- 58.- Por obras comunales en proyectos declarados en propiedad horizontal.- Para garantizar el cumplimiento de las obras comunales, vías interiores y demás servicios de infraestructura en edificaciones a ser declaradas en propiedad horizontal, la garantía a favor del GAD Municipal tendrá un valor igual al 30,00% del costo de las obras comunales.

CAPITULO III

Sección I

Estacionamientos

Art. 59.- Normativa General.- Los estacionamientos se someterán a los siguientes criterios establecidos:

- a) El ingreso vehicular no podrá ser ubicado en las esquinas, ni realizarse a través de plazas, plazoletas, parques, parterres y se lo hará siempre desde una vía pública vehicular. En caso de que el predio tenga frentes a dos vías, el ingreso vehicular se planificará por la vía de menor jerarquía, salvo estudio previo de tráfico y pendientes aprobado por la Dirección de Obras Públicas.
- b) Los accesos a los estacionamientos en los que la forma de ocupación sea con retiro, deberán conservar el mismo nivel de la acera en una longitud de 3,00 metros desde la línea de fábrica a partir del cual podrá producirse el cambio de pendiente. En las áreas en las que la forma de ocupación de la edificación sea a línea de fábrica, el cambio de pendiente se realizará a partir de la línea de fábrica.
- c) El ancho mínimo de las rampas de acceso a los estacionamientos, será de tres metros (3,00 m).
- d) Toda edificación que al interior del predio tuviese más de veinte puestos de estacionamientos, deberá instalar a la salida de los vehículos una señal luminosa y sonora. Esta será lo suficientemente visible y audible para los peatones, indicando el instante de la salida de los vehículos.
- e) En zonas residenciales se podrá construir garajes en los retiros frontales. La ocupación como acceso a los estacionamientos, no superará el 40,00% del frente del lote. En lotes con frentes menores a 10,00 m, el acceso vehicular será de 3,00 m. La cubierta del garaje deberá ser inaccesible y su altura mínima será de 3,00 m. Cuando se trate de edificaciones en lotes con superficies menores a 200,00 m² y mayores de 150,00 m² podrá exonerarse el estacionamiento requerido, cuando el frente del lote sea igual o menor a 6,00 m.
- f) Cuando se trate de ampliaciones de áreas construidas con planos aprobados o permiso de construcción, en predios que no permitan la ubicación del número de estacionamientos previstos en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, se exigirán los que técnicamente sean factibles. Se procederá de igual

forma en edificaciones construidas antes de la vigencia de esta Normativa y que vayan a ser declaradas o no en propiedad horizontal. Con excepción de aquellos que van a ser destinados a centros de diversión: cines, teatros, discotecas, salas de baile, peñas, salones de banquetes y fiestas, casinos; coliseos, galleras, estadios, mercados.

- g) No se podrán modificar los bordillos, las aceras ni las rasantes, sin previa autorización expresa de la Dirección de Planificación. La rampa de acceso desde la vía hacia la vereda no podrá superar el treinta por ciento del frente del lote y su longitud no podrá ser superior a cincuenta centímetros.
- h) No se permite la ocupación de la acera como estacionamiento de vehículos.
- i) En lotes con zonificación aislada con acceso a través de pasajes peatonales, con áreas mayores o iguales a 300,00 m², podrá planificarse con estacionamientos comunales.
- j) Está expresamente prohibido que locales comerciales o talleres de servicio de todo tipo utilicen las áreas de estacionamiento en las calles o las aceras para efectuar de manera regular trasbordos, carga o descarga de bienes, arreglo o reparación de vehículos, salvo en casos de emergencia.

Art. 60 Cálculo.- Para el cálculo del número de puestos de estacionamientos se seguirán las normas generales contenidas en el Cuadro **Anexo No. 3**.

Sección II

Edificaciones de uso industrial

Art. 61.- Normativa General.- Las edificaciones para uso industrial, a más de los requisitos previstos con carácter general, cumplirán con las siguientes exigencias:

- a) La disposición de desechos sólidos industriales se sujetará al reglamento para el manejo de desechos sólidos emitido por el Ministerio de Salud Pública mediante Acuerdo Ministerial 14630.
- b) La prevención y control de la contaminación por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos, contaminación de aguas, generación de ruidos, vibraciones y otras afectaciones ambientales, se realizarán conforme al reglamento que establece las normas generales de medición emitido por el Ministerio del Ambiente -MAE-, Ministerio de Salud Pública -MSP- Acuerdo Ministerial 883, y a la de los demás organismos competentes en razón de la materia, conforme a la Ley.
- c) La prevención y control de la contaminación de las aguas de las industrias se realizará conforme al Reglamento para la Prevención y Control de la Contaminación Ambiental, en lo relativo al recurso agua, emitido por el Ministerio de Salud Pública mediante acuerdo Ministerial 2144, y a las de los demás organismos competentes en la materia, conforme a la Ley. Los sistemas de tratamiento de las descargas industriales serán autorizados por el GAD Municipal.
- d) Las actividades que generen radiactividad o perturbación eléctrica deberán cumplir con las disposiciones especiales de los organismos públicos encargados de las áreas de energía y electrificación y de los demás organismos competentes en razón de la materia, conforme a la Ley.
- e) Los ruidos o vibraciones producidos por máquinas, equipos o herramientas industriales, se sujetarán a lo dispuesto en el reglamento para la prevención y control de la contaminación ambiental originado por la emisión de

ruidos expedido por el Ministerio de Salud Pública mediante Acuerdo Ministerial 7789 y a las de los demás organismos competentes en la materia, conforme a la Ley.

Sección III

Prevención y Protección

Art. 62.- Construcciones sismo resistentes.- Las construcciones buscarán en sus soluciones la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales utilizados y colocados en obra. Los proyectos estructurales observarán las normas básicas y recomendaciones del Código Ecuatoriano de la Construcción, parte reglamentaria, volumen I, elaborado por el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN) y esta Normativa, debiendo además observarse lo siguiente:

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

Art. 63.- Protección contra incendios.- Todo proyecto urbano y arquitectónico incluidos los que fueren objeto de ampliación o remodelación, en una superficie mayor a la tercera parte del área construida, deberán considerar las normas especiales de protección contra incendios contemplados en la Ley de Defensa Contra Incendios, las Normas de Arquitectura y Urbanismo y otras existentes sobre la materia, para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personas y la extinción del incendio si llegara a producirse.

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

Sección IV

Supresión de barreras urbanísticas y arquitectónicas

Art. 64.- Accesibilidad Universal.- El PUGS a través de esta Ordenanza y facilita la accesibilidad universal funcional y uso de lugares públicos y privados de la ciudad a las personas en general y aquellas con discapacidad o movilidad reducida permanente o circunstancial, al suprimir obstáculos imprevistos tanto en el plano horizontal como en los cambios de nivel y al incorporar elementos auxiliares que dificultan la libre circulación, en cumplimiento de lo dispuesto por el CONADIS y la Ley de Discapacidades del Ecuador.

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

- a) Todos los lugares de uso público tendrán previsto en sus elementos de uso común medidas suficientes que garanticen la accesibilidad de aquellas personas que se encuentren en una situación de limitación o movilidad reducida.
- b) Asimismo, en todos los edificios de viviendas en tipología colectiva se deberá disponer de un portal de acceso común con rampas y demás elementos que eliminen las barreras arquitectónicas.
- c) Se evitarán las Barreras Arquitectónicas Urbanísticas, en el trazado de los elementos de urbanización y en el mobiliario urbano.
- d) En todo caso, se aplicará lo dispuesto en la legislación nacional y/o vigente en la materia. En los edificios y áreas públicas o privadas se observarán las siguientes normas: Norma NTE INEN - 2 239: 2000 a la NTE INEN- 2 315:2000

Sección V

Régimen de propiedad horizontal

Art. 65.- Edificaciones que pueden someterse al régimen de propiedad horizontal.- Podrán sujetarse a las normas del régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes inmuebles que de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, sean independientes y que puedan ser enajenados individualmente. En el caso de conjuntos habitacionales, comerciales u otros proyectos ubicados en las áreas urbanas de la ciudad, que se desarrollen bajo este régimen, se someterán a la trama vial existente o planificada.

El lote máximo para implantar los conjuntos será de 25.000,00 m². En suelo urbanizable se sujetará a la zonificación del sector.

Art. 66.- Normas aplicables.- Las edificaciones que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones de uso, utilización del suelo y densidad de población, contemplados en la zonificación establecida en Normativa.

Art. 67.- Número máximo de unidades en propiedad horizontal.- Cuadro Anexo No. 4 Y Cuadro Anexo No. 5.

Art. 68.- Espacios Comunes.- Las edificaciones constituidas bajo el régimen de propiedad horizontal; para la construcción de los espacios comunes de uso general se sujetarán a la clasificación constante en el Cuadro Anexo No. 4..

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

Art. 69.- Espacios construidos.-

- a) En caso de edificios o conjuntos habitacionales hasta 5 unidades de vivienda, no se requerirá de áreas verdes, recreativas ni de espacios comunes.
- b) h) El grupo B, tendrán una unidad habitacional mínima para ser utilizada por el portero o conserje, esta área incluirá medio baño, o en su defecto, facilidades

- para servicios de guardianía externa. Tendrá una sala comunal de copropietarios, con un área que, en ningún caso, será inferior a veinte metros cuadrados.
- c) Se podrán ubicar las áreas comunales en las terrazas de los edificios, ocupando como máximo el veinte por ciento del área. Esta construcción no será contabilizada en el número de pisos del edificio. Deberán estar retiradas al menos cinco metros al frente, tres metros en los laterales y hacia el fondo del perímetro de la terraza.
- d) Los equipamientos comunales ubicados en subsuelo, no se contabilizarán como piso útil, siempre y cuando no superen el cincuenta por ciento del coeficiente de ocupación del suelo establecido en la zonificación;
- e) **Edificios para centros comerciales:**
- f) **Centros comerciales.-** Se requerirá: baterías sanitarias, guardianía, oficina de administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada 50,00 m² de comercios, en ningún caso será menor a 20 metros cuadrados ni mayor a cuatrocientos metros cuadrados, los estacionamientos para clientes estarán de acuerdo a lo establecido en el **Cuadro Anexo No. 6.**
- g) **Centros comerciales populares.-** Se requerirá: baterías sanitarias, guardianía, guardería infantil, oficina de Administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada 25,00 m² de comercios, en ningún caso serán menores a 20,00 metros ni mayor a 400,00 m², los estacionamientos para clientes, estarán de acuerdo a lo establecido en el **Cuadro Anexo No. 6.**
- h) **Edificios para oficinas.-** Se requerirá: guardianía, oficina de Administración, sala de copropietarios en una proporción de 1,00 m² por cada 50,00 m² de oficinas, en ningún caso será menor a 20,00 m² ni mayor a 400,00 m². Se proveerá de una unidad sanitaria para el público (inodoro, lavabo y urinario).
- i) **Edificaciones de estacionamientos.-** Se requerirá: baterías sanitarias, oficina de Administración, guardianía, sala de copropietarios en una proporción de 0.50 m² por cada estacionamiento, en ningún caso será menor a 20 m² ni mayor a 400 m².
- j) **Edificaciones de bodegas.-** Se requerirá: guardianía, oficina de Administración y estacionamientos para clientes, los que se calcularán de acuerdo a lo establecido en el **Cuadro Anexo No. 6.**
- k) Las edificaciones en propiedad horizontal a más de sujetarse a las especificaciones anteriores se observarán las siguientes disposiciones especiales:
- l) **Cisterna y equipo hidroneumático:** Toda edificación de una altura de cuatro pisos que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal de los grupos B, las comerciales; las industrias de mediano impacto, así como las destinadas a equipamiento de servicios sociales y de servicios públicos están obligadas a incluir dentro de las instalaciones de agua potable, cisternas con capacidad para abastecimiento de un día y el equipo hidroneumático para la distribución de caudales.
- m) **Casilleros postales:** toda edificación en propiedad horizontal, contará con casilleros para el servicio postal.
- n) **Radio y televisión:** En todas las edificaciones destinadas a uso residencial, se podrá instalar antenas colectivas de televisión y enlaces de radio difusión en frecuencia modulada. Cuando se instale una antena receptora de señal de televisión vía satélite, ésta deberá emplazarse en el sitio del edificio en que menor impacto visual suponga para el medio.

o) Podrán instalarse en reemplazo de los requerimientos individuales las lavadoras y secadoras de uso comunal y compactadoras de basura. **Cuadro Anexo No. 5.**

Art. 70.- Áreas verdes recreativas.-

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

Art. 71.- Áreas de circulación peatonal y vehicular.- Su diseño se sujetará a las disposiciones del PUGS.

Sección VI

Vegetación, fauna, elementos naturales y sitios arqueológicos.

Art. 72.- Vegetación en áreas no ocupadas por edificios.- Las áreas no ocupadas con edificación deberán tener vegetación en por lo menos un setenta por ciento de esa área. El GAD Municipal, independientemente, o en acción conjunta con otras entidades estimulará la conformación de huertos y áreas forestales.

Art. 73.- De los bosques, vegetación y maleza.- La vegetación existente tanto en espacios públicos como en privados, deberá protegerse de acciones que lleven a su destrucción parcial o total. Se procurará el mantenimiento de la vegetación existente, así como de la reforestación con especies nativas en las áreas que para tal fin se definan.

La tala de arboles quedara sometida, en cualquier caso, al requisito de permiso municipal, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sean necesarias obtener de la autoridad competente en razón de la materia. A fin de conservar y mejorar el ambiente, todo promotor de nueva urbanización en suelo urbano o urbanizable deberá con independencia de las obligaciones derivadas de la acción de urbanizar, previo a obtener el permiso de habitabilidad, plantar y mantener hasta su desarrollo vegetativo un ejemplar arbóreo por cada fracción de 25,00 m² edificables, en la zona indicada por el GAD Municipal, que publicará una tabla de especies arbóreas que puedan ser plantadas. Esta obligación podrá sustituirse por el equivalente económico para su ejecución subsidiaria por el GAD Municipal.

Toda persona, institución pública o privada propietaria, arrendataria u ocupante de cualquier tipo de predio boscoso, baldío (con maleza) o área densamente arbolada, está obligada a la adopción de medidas de prevención de incendios forestales y evitar los riesgos de exposición en caso de cercanía a edificaciones, manteniendo un retiro como mínimo de diez metros hacia ellas.

Art. 74.- Ordenación del paisaje.- Cumplirán las condiciones de uso del área en que se localice cuando sea compatible con el nivel de protección asignado. Las actuaciones y medidas enunciadas velarán por el mantenimiento de los rasgos morfológicos y topográficos del suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.

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

Art. 75.- Taludes.- Cuando un lote límite con un talud, la franja de protección será de 10,00 metros, en longitud horizontal medidos desde el borde superior, ésta longitud podrá ser menor o no existir, cuando su pendiente sea menor a 30,00 grados y se demuestre su estabilidad presentándose los justificativos técnicos correspondientes. En caso de que el talud corresponda al corte de una vía se aplicarán los retiros de construcción y derechos de vía reglamentarios.

Todos los taludes cuya altura no sea mayor a 5,00 m. y no requieran muros de contención deberán estar recubiertos por vegetación rastrera o matorral y su parte superior libre de humedad (cuneta de coronación).

Art. 76.- Quebradas.- Si se trata de una quebrada, la franja mínima de protección será de 10,00 metros. Se constituirá obligatoriamente en vía en caso de habilitación del suelo, excepto en aquellos casos en que las condiciones físicas no lo permitan donde se considerará como retiro de construcción. Las empresas de servicios públicos tendrán libre acceso a estas franjas de protección, para su mantenimiento. Esta franja será medida, en distancia horizontal, desde el borde superior del talud y determinada en base del informe de la Dirección de Planificación, debiendo ser reajustada sobre el mínimo establecido luego de que se realicen estudios de cada quebrada, en los siguientes casos:

- a) En caso de que la pendiente tenga más de 30 grados, y sea inestable la franja de protección será de 15,00 m.
- b) En caso de que la pendiente sea menor a 30,00 grados la franja de protección será de 10 m.
- c) En caso de que no exista declive y el borde superior no pueda ser determinado con precisión la franja de protección será de 6,00 m.

Art. 77.- Fauna.- Sin perjuicio de lo establecido en la legislación vigente, en la solicitud del permiso para la realización de obras que puedan afectar la libre circulación de especies animales en libertad, en corredores o cauces naturales deberán incluirse, entre la documentación a presentar, los estudios que justifiquen la ausencia de impacto negativo sobre la fauna.

Sección VII Agua

Art. 78.- De cuerpos de agua, ríos, lagunas, embalses y cuencas hidrográficas. - La planificación y el manejo de los cuerpos de agua, ríos, lagunas, embalses y sus cuencas hidrográficas ayudan a la conservación de los recursos naturales para el desarrollo sustentable en el GAD Municipal y mejorar la calidad de vida de la población. Se consideran áreas de protección a las superficies que rodean a los cuerpos de agua perenne o intermitente, natural o artificial, o que son ocupadas por éstos. Estas áreas incluyen:

- a) Lechos de los cuerpos de agua.
- b) Franjas de 15,00 m. de ancho medidos horizontalmente hacia fuera del lecho y a lo largo de las márgenes de los cuerpos de agua, a partir de la línea de máxima creciente promedio anual.
- c) Si se trata de un río, esta faja se extenderá a 100,00 m. adicionales, en el caso de que el cuerpo de agua esté rodeado de barrancos, taludes inestables o taludes con una inclinación mayor a 45,00 grados, las áreas de protección se extienden a:
 - d) Toda el área comprendida entre las márgenes y los bordes superiores del talud.
 - e) Franjas de 10,00 metros de ancho, medidos horizontalmente, desde el borde superior del talud hacia fuera del cuerpo de agua. Se prohíben las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas de los ríos, arroyos o cañadas, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, cualquiera sea el régimen de propiedad. Se exceptúan las obras de ingeniería orientadas al mejor manejo de las aguas.
 - f) Franjas de 6,00 metros a cada lado para protección de tuberías de alcantarillado y franjas de 15,00 metros a cada lado para alcantarillas de cajón.
 - g) Se prohíben las obras, construcciones o actuaciones que dificulten el curso de las aguas de los ríos, esteros, arroyos o cañadas, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, cualquiera sea el régimen de propiedad. Se exceptúan las obras de ingeniería orientadas al mejor manejo de las aguas.

Art. 79.- Aguas subterráneas.- Se prohíbe verter, inyectar o infiltrar a las aguas subterráneas, compuestos químicos, orgánicos o fecales, que por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones de esta agua. Quedan prohibidas las extracciones de aguas subterráneas no autorizadas por los organismos competentes. No se autorizarán usos o instalaciones que provoquen filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia las aguas subterráneas.

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

Los estudios de Impacto Ambiental y otras propuestas ambientales, respecto de efluentes líquidos hacia las aguas subterráneas, deberán ser presentados a la Dirección de Obras Públicas, para sus criterios técnicos.

La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de vivienda sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías previo estudio de que no suponen riesgo para la calidad de las aguas subterráneas.

Art. 80.- Vertidos líquidos.- Para la concesión de permisos para cualquier actividad que pueda generar vertidos líquidos no domésticos, se exigirá la justificación del tratamiento a realizarse, para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas.

Art. 81.- Sanciones a la degradación del ambiente.- Las acciones de degradación del ambiente natural se obligan a ejecutar medidas de mitigación, remediación, rehabilitación de las zonas e instalaciones afectadas o ambientalmente degradadas por acciones o actividades antrópicas causantes en forma directa o indirecta y dará lugar a las sanciones: el propietario o constructor que cause daños a bienes de uso público y de protección ecológica: calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques, áreas verdes, área comunal y área de protección ecológica, en forma intencional o con equipos pesados de construcción, transporte de escombros de materiales pétreos, de hormigones, de hierro, etc., será sancionado con una multa de 100,00% del costo de los trabajos producidos por los daños y estará obligado a restituir, reparar o reconstruir el daño en un plazo máximo de quince días laborables, contados a partir de la notificación. Si en ese lapso no hubiere reparado los daños, la Dirección de Obras Públicas los realizará y se cobrará por la vía coactiva su valor con un recargo del 25,00%.

Sección VIII

Cementerios y Criptas

Art. 82.- Cálculo.- Para la instalación de cementerios o criptas de carácter público se tomará en cuenta el índice promedio de mortalidad y que el área de este sea por lo menos, cinco veces mayor a la capacidad necesaria, para la inhumación de cadáveres durante un año.

Art. 83.- Planificación.- Los espacios destinados para cementerios y criptas deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Todo cementerio para inhumación de cadáveres, contará con una superficie, áreas de transición, orientación e instalaciones adecuadas para su operación y funcionamiento: agua potable, energía eléctrica, alumbrado público, tratamiento de aguas residuales y pluviales, sistema de riego, cerramiento y baterías sanitarias.
- b) Todo proyecto debe presentar una memoria firmada por el técnico facultativo correspondiente con los siguientes datos: lugar de emplazamiento, propiedad del terreno, profundidad de la capa freática, dirección de las corrientes de aguas subterráneas, extensión y capacidad prevista, comunicación con las zonas urbanas, distribución de los distintos servicios, recintos y tratamiento de áreas verdes y jardines, clases de obras y materiales que han de emplear en los muros de cerramiento y en las edificaciones.
- c) Se autorizará la construcción de cementerios de propiedad privada en aquellos sectores de la ciudad que no cuenten con tales servicios, ni vayan a ser atendidos directamente por la GAD Municipal.

- d) Los cementerios de propiedad privada destinarán un área útil no inferior al 15,00%, que servirá para enterrar gratuitamente a personas indigentes.

Art. 84.- Tratamiento de Áreas Verdes.- Los cementerios deberán contemplar el 60,00 % del área para caminos y jardines.

Art. 85.- Aprobación.- para que los cementerios tengan la aprobación de la Dirección de Planificación deberán cumplir con las disposiciones que se estipulan en esta normativa, y contar con el informe del Ministerio de Salud y/o del Sub Centro de Salud del cantón.

Art. 86.- Funerarias y salas de velación.- La ubicación de las funerarias y las salas de velación, requerirán un informe de la Dirección de Planificación previo el informe favorable de compatibilidad, luego de lo cual se autorizará la implantación de éste servicio.

Sección IX

Canteras

Art. 87.- Competencia.- Es atribución del GAD Municipal otorgar el permiso de explotación de materiales pétreos para la construcción dentro del perímetro urbano y su área de influencia, de conformidad con lo dispuesto en los numerales 10, 11 y 12 del artículo 264 de la Constitución, los numerales j), k) y l) del artículo 55, artículo 141 del COOTAD y párrafo segundo del artículo 142 de la Ley de Minería.

Por delegación del Señor Alcalde o Alcaldesa la Dirección de Obras Públicas emitirá el informe, al que se refiere el COOTAD y la Ley de Minería, en el que se determinará el tiempo de duración y la superficie a explotarse.

Art. 88.- Regalías.- El GAD Municipal, tiene derecho a recibir el pago de una regalía de parte de los beneficiarios de las autorizaciones municipales de explotación de materiales áridos y pétreos, de acuerdo a lo establecido en los artículos 92 y 93 de la Ley de Minería.

Art. 89.- Autorización.- Toda persona natural o jurídica que requiera obtener la autorización municipal de uso de suelo para la explotación de piedra, ripio, arena y demás materiales de empleo directo en la industria de la construcción, procederá de conformidad con la Ordenanza en la materia y presentará la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa, con ubicación en hoja cartográfica en Escala. 1 :25.000 O 1 :50.000;
- b) Pago del impuesto predial actualizado;
- c) Memoria técnica explicativa con el alcance de las actividades a desarrollar, determinando las excavaciones o terraplenes previstos incluyendo los perfiles correspondientes, así como, el estado en que quedará el terreno una vez efectuada la extracción en las etapas de explotación consideradas;
- d) Si el predio en el que se va a realizar la explotación, no fuera de propiedad del solicitante, se presentará la autorización expresa del propietario, otorgada mediante escritura pública; y,
- e) Demás requerimientos de conformidad con la Ordenanza en la materia.

Art. 90.- Licencia y Estudio de Impacto Ambiental.- Con el informe favorable de la Dirección de Obras Públicas, los titulares de la autorización de la explotación presentarán a la Dirección de Planificación en el plazo de 30 días calendario, la licencia ambiental emitida por el MAE y el estudio de impacto y plan de manejo ambiental, conforme a lo previsto en la Ley de Minería.

Art. 91.- Prohibiciones.- Se prohíbe la explotación de materiales pétreos par la industria de la construcción en:

- a) Los cauces de los ríos, antes que crucen por la ciudad y dentro del perímetro urbano.
- b) En las riberas y taludes de los ríos que cambien su curso.
- c) Las áreas definidas y delimitadas en el PUGS y la Normativa como protección ecológica y preservación patrimonial.
- d) En áreas de vulnerabilidad por deslizamientos, movimientos de masa, declarados como tales por la autoridad competente.
- e) En áreas cercanas al ducto de OCP y demás instalaciones petroleras, instalaciones de telecomunicación, eléctricas de alta tensión, tomas y redes matrices de sistemas de agua potable.

Art. 92.- Libre Aprovechamiento.- Sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior, el GAD Municipal y el GAD Provincial, podrán aprovechar libremente, mediante administración directa o a través de sus contratistas, los materiales de construcción, para mantenimiento, mejoramiento, rectificación y construcción de vías, obras públicas y programas de vivienda de interés, junto a caminos públicos o servidumbres de tránsito, en concordancia con el artículo 141 del COOTAD, Ley de Minas Título IX De los Regimos Especiales, Art. 144, y el Reglamento General de la Ley de Minería en el Capítulo VI libre aprovechamiento. Se tomará en cuenta las normas de la Ley de Caminos, las regulaciones del Ministerio de Transporte y Obras Públicas.

Art. 93.- Identificación.- Los titulares de autorización o concesiones para la explotación de canteras, están obligados a colocar, a una distancia no mayor a 50,00 m del frente de explotación, letreros de prevención, que las identifique plenamente. Deberá contener: nombre del propietario y nombre de la cantera.

Art. 94.- Seguridad e higiene.- Los titulares de autorizaciones o concesiones de canteras, tienen la obligación de preservar la salud y vida de su personal, aplicando las normas de seguridad e higiene minera-ambiental, establecido por el IESS, Ministerio de Trabajo, Ley de Minería y el Reglamento de seguridad y Salud de los trabajadores.

Art. 95.- Altura de taludes.- La explotación de canteras no deberá generar taludes verticales mayores a 15,00 m de altura, los mismos que deberán quedar finalmente formando terrazas, que serán cubiertas con especies propias de la zona para devolver su condición natural e impedir erosión y deslizamientos.

Art. 96.- Utilización de explosivos y almacenamiento.- El uso de explosivos en la explotación de canteras, deberá realizarse aplicando las normas de seguridad e higiene minera-industrial prevista en las disposiciones legales y reglamentos pertinentes en la Ley de Minería, según planos y especificaciones aprobados por la Agencia de Regulación y Control Minero -ARCOM-.

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

Art. 97.- Muros de seguridad.- Los titulares de autorizaciones o concesiones para la explotación de canteras ubicadas cerca de ríos, canales, acueductos o reservorios, están obligados a construir muros, conforme a las especificaciones técnicas establecidas por el INEN, el Código Ecuatoriano de la Construcción, para impedir el deslizamiento de materiales hacia esos ríos, canales, acueductos o reservorios.

Art. 97.- Mantenimiento de los accesos.- Los titulares de autorizaciones o concesiones para la explotación de canteras, deberán realizar obras de mejoramiento y mantenimiento permanente de las vías de acceso en los tramos que les corresponda.

Art. 98.- Transporte.- Quienes realicen la transportación de materiales de construcción, deberán utilizar lonas gruesas para cubrir totalmente y no permitir que se rieguen en la vía. Del cumplimiento de esta obligación responderán solidariamente el transportista y el titular de la autorización o concesión para la explotación. Será controlada por la Policía Nacional y Policía Municipal.

Art. 99.- Suspensión, sanciones y multas.- Serán sujetas de suspensión de labores, sanción y multa en los siguientes casos:

- a) Suspensión definitiva de labores: por explotación ilícita quienes no tengan autorización municipal para realizar la actividad minera y una multa de 20,00 SBU.
- b) Suspensión temporal de labores, por no presentar el estudio de impacto y plan de manejo ambiental, y una multa de 15,00 SBU.
- c) Suspensión temporal de labores por vencimiento del plazo de explotación y una multa de 10,00 SBU.
- d) La reincidencia será sancionada con el doble de la sanción establecida por infracción, se prohibirá definitivamente el permiso al infractor, la requisita de herramientas y maquinaria, y se clausurará la mina o área de explotación.

Las infracciones serán sancionadas por la unidad administrativa de control competente, o quien haga sus veces, quien podrá solicitar la colaboración de la Policía Nacional, para el cumplimiento de sus atribuciones.

CAPÍTULO IV

INFRACCIONES Y SANCIONES

Sección I

Reglas generales

Art. 100.- Obligación de mantener el orden y control territorial.- La Dirección de Planificación adoptará las medidas tendientes a restaurar el orden urbano vulnerado y a reponer los bienes afectados a su estado anterior. Tienen competencia para conocer las infracciones a las disposiciones de esta Normativa.

Art. 101.- Instrumentos administrativos.- Para el mantenimiento del control territorial, se hará uso de los siguientes mecanismos:

- a) Formas de control basadas en la participación de órganos formales de poder a través de las inspecciones, permisos, autorizaciones y aprobaciones, o en la participación de la comunidad.
- b) Sanciones.

Art. 102.- Requerimiento de permiso.- Precisan de permiso:

- a) Todo acto de aprovechamiento urbanístico o habilitación de suelo, movimientos de tierra, modificación de estructura o fachada exterior de las edificaciones existentes y las demoliciones, aunque sean promovidos o ejecutados por órganos de la Administración pública o entidades del sector público.
- b) Las obras públicas.
- c) Las construcciones y ocupaciones de edificaciones con usos residenciales, comerciales y de servicios, industriales, de equipamientos y servicios urbanos y de protección ecológica y de preservación del entorno y aprovechamiento de recursos naturales.

Art. 103.- Responsabilidad solidaria por las infracciones.- Son responsables de las infracciones el propietario y los que las hayan perpetrado directamente o a través de otras personas, los que han coadyuvado a su ejecución de un modo principal y los que indirectamente cooperen a la ejecución de la infracción, quienes responderán solidariamente. Si la responsabilidad recayere en una persona jurídica, habrá solidaridad entre ésta y las personas naturales que actuaron a su nombre o por ella.

Art. 104.- Obligación adicional de reparar el daño causado.- La aplicación de sanciones no exime al infractor de la obligación de adoptar a su costa las medidas necesarias para corregir las consecuencias de la conducta prohibida, reponer las cosas al estado anterior antes de cometerse la infracción o en general, realizar las obras o ejecutar los actos necesarios para el restablecimiento objeto urbano.

Art. 105.- Circunstancias agravantes.- Son agravantes la rebeldía y la reincidencia.

Art. 106.- Prescripción.- El tiempo de prescripción para las infracciones graves y las comunes será de cuatro años. El tiempo se cuenta desde que aparecen signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción. Sin embargo, en las infracciones derivadas de una actividad continuada, la fecha inicial del cómputo será la de finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se consuma.

Sección II Procedimientos

Art. 107.- Citación.- Conocido por cualquier medio el supuesto cometimiento de una infracción, la Dirección de Planificación en uso de las facultades y atribuciones establecidas los artículos 37 y 38 de esta Ordenanza, en coordinación con Comisaría municipal avocará inmediatamente conocimiento del hecho e iniciará el expediente administrativo mediante providencia notificada a cada una de

las partes involucradas y dispondrá la práctica de inspecciones y verificaciones técnicas conducentes a establecer la existencia de la infracción.

Con el contenido de los informes técnicos, se correrá traslado a las partes por el término de tres días, a fin de que realicen las observaciones que consideren pertinentes. En la misma providencia se citará a las partes, señalando día y hora para la realización de la audiencia de juzgamiento, bajo prevenciones de proceder en rebeldía; haciéndoles conocer además, de su constitucional derecho para nombrar abogado defensor y señalar casillero judicial.

Art. 108.- Audiencia.- En el día y hora señalados se practicará la audiencia de juzgamiento, en la que podrá intervenir por una sola vez los interesados por sí o por medio de su abogado legítimamente facultado para ello. De considerarlo pertinente, la Unidad Administrativa Competente solicitará la práctica de nuevos informes técnicos. El presunto infractor presentará las pruebas de descargo. Obtenidos los suficientes elementos de juicio, la autoridad sancionadora emitirá su resolución por escrito y notificará de la misma al o los involucrados.

Art. 109.- Sanciones.- Si de la inspección realizada se tuviera constancia de que la obra se está ejecutando en contravención de los planos aprobados, la Dirección de Planificación suspenderá el permiso de edificación o habilitación del suelo hasta que el propietario o constructor justifique las modificaciones realizadas, debiendo notificar a la Unidad Administrativa Competente para que ésta proceda a la suspensión de las obras.

Si el propietario o constructor no cumplen con la disposición de suspensión de la obra y continúan los trabajos en desacuerdo con los planos aprobados, o no se permitan las inspecciones o no se han justificado técnicamente las modificaciones, se procederá e impondrá las sanciones correspondientes contempladas en la Sección III de las Infracciones de este Capítulo, contemplada en esta Normativa.

Art. 110.- Carácter independiente de las sanciones.- La facultad para sancionar no requiere de solicitud, denuncia o instancia de parte. Las sanciones que se impongan a los distintos responsables por una misma infracción, tienen carácter independiente. La aplicación de las sanciones previstas en esta Normativa, es independiente y no obsta ni la instauración, ni el llevar adelante el proceso penal, si el hecho estuviere tipificado como delito, ni el ejercicio de las acciones orientadas a la reparación de daños e indemnización de perjuicios, según la Ley.

Art. 111.- Orden de suspender las obras.- La orden de suspender las obras 110 constituye sanción y no obsta, por consiguiente, la aplicación de la que corresponda según las disposiciones de Normativa.

Art. 112.- Revocatoria de permisos para edificación.- Cumplido el debido proceso, la Dirección de Planificación revocará el permiso para edificación expedido, si comprobare que se ha obtenido presentando datos falsos o representaciones gráficas erróneas, de cualquier clase que sean, en las solicitudes y planos correspondientes. La revocatoria también podrá ser solicitada a través de cualquier dependencia municipal si se considera y se demuestra que la aprobación o el permiso no se ajustan a lo que establece alguna de las disposiciones de la presente Normativa.

Art. 113.- Cobro mediante coactiva.- El GAD Municipal cobrará a los infractores, mediante coactiva, las multas y costos que no fueren oportunamente pagados por los infractores. Para el efecto, la Dirección Financiera emitirá los títulos de crédito correspondientes con la emisión de los impuestos del año siguiente inmediato, previa notificación de la Unidad Administrativa Competente, con la resolución correspondiente debidamente ejecutoriada o confirmada por el Síndico.

Art. 114.- Responsables.- Son responsables de las infracciones los que han perpetrado directamente o a través de otras personas; los que han impedido que se evite su ejecución: los que han coadyuvado a su ejecución y, lo que indirecta y secundariamente cooperen a la ejecución de la infracción.

Art. 115.- Penas aplicables.- Son penas aplicables a los infractores de las disposiciones de este Capítulo, sin perjuicio de imponerlas simultáneamente, las siguientes:

- a) Suspensión de la Obra;
- b) Multa;
- c) Revocatoria de aprobación de planos;
- d) Revocación del permiso de construcción;
- e) Ejecución del monto total del Garantía otorgado a favor del GAD Municipal.
- f) Retiro de herramientas, equipos y maquinaria.

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

Sección III Infracciones Generales

Art. 116.- Urbanización sin ordenanza o resolución.- Los que urbanicen, vendan lotes o construcciones en urbanizaciones que cuenten con planos aprobados y respeten las normas de zonificación, pero que no tengan Ordenanza o resolución aprobada por el Concejo, serán sancionados con multa equivalente a 100,00% del valor del respectivo terreno, según el avalúo realizado por el GAD Municipal, sin perjuicio de la suspensión de las obras hasta que presenten el acto administrativo de autorización; debiéndose aplicar lo establecido en el artículo 477 del COOTAD.

Art. 117.- Urbanizaciones sin planos aprobados, ni ordenanza o resolución.- Los que urbanicen, vendan lotes o construcciones en urbanizaciones que no cuenten con planos aprobados ni ordenanza o resolución de aprobación, aun cuando respeten la zonificación vigente, serán sancionados con multa equivalente al 150,00% del valor del terreno a urbanizarse o urbanizado, según el avalúo realizado por el GAD Municipal, sin perjuicio de la suspensión de las obras hasta que se presenten los planos aprobados y la ordenanza o resolución de autorización; debiéndose aplicar lo establecido en el artículo 477 del COOTAD.

Art. 118.- Urbanizaciones que no respetan las normas de zonificación.- Los que urbanicen, vendan lotes o construcciones, en urbanizaciones que no cuenten con aprobación de los planos, ni ordenanza o resolución de aprobación, y

que no respetan las normas de zonificación, serán sancionados con el equivalente al 175,00% del valor del terreno a urbanizarse o urbanizado, según el avalúo hecho por el GAD Municipal, sin perjuicio de la suspensión de las obras y la demolición de la construcción realizada; debiéndose aplicar lo establecido en el artículo 477 del COOTAD.

Art. 119.- Construcciones sin permiso.- Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin contar con el respectivo permiso de construcción, serán sancionados con multa equivalente al 15,00% del valor de la obra según avance o estado de la construcción hasta la fecha ejecutada; sin perjuicio de la suspensión de las obras hasta que presente el permiso de construcción respectivo, pudiendo llegar incluso al derrocamiento de la obra.

Art. 120.- Construcción sin someterse a los planos.- Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones contando con los respectivos planos aprobados y con permisos de construcción, pero que no lo hagan con apego a éstos, serán sancionados con una multa equivalente al 100,00% del Garantía, sin perjuicio de la suspensión de las obras hasta que presente el permiso de construcción modificatorios o ampliados, pudiendo llegar incluso hasta el derrocamiento de la obra.

Art. 121.- Construcción sin planos aprobados, ni permiso de construcción y que no respeten la zonificación.- Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones que respetan las normas de zonificación, pero no cuentan con planos aprobados, ni con permiso de construcción, serán sancionados con multa equivalente al 100,00% del Garantía que debió otorgar a favor del GAD Municipal, sin perjuicio de la suspensión de la construcción hasta que presente el permiso correspondiente; pudiendo llegar incluso al derrocamiento de la obra.

Art. 122.- Construcciones sin planos aprobados, ni permisos de construcción y que no respeten las normas de zonificación.- Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin contar con planos aprobados ni con permiso de construcción, contraviniendo además las normas de zonificación, serán sancionados con multa equivalente al 150,00 % del valor de la garantía que debió otorgar a favor del GAD Municipal, sin perjuicio de la suspensión de las obras hasta que presente el permiso de construcción, dentro de un plazo que no exceda los 60 días y la demolición de la construcción de la obra.

Art. 123.- Construcción sin dirección técnica.- Los que construyan, amplíen, modifiquen, reparen o restauren edificaciones sin contar con la dirección técnica o construcción a cargo de un profesional de la construcción (arquitecto, ingeniero o empresa constructora), serán sancionados con multa equivalente al diez por ciento (10,00%) del avalúo de la construcción hasta la fecha ejecutada. Teniendo como plazo 10 días a partir de la notificación, para presentar el contrato con un profesional o empresa constructora para la culminación de la construcción.

Art.- 124.- Construcción sin letrero de identificación.- Los que construyan, amplíen, modifiquen, reparen o restauren edificaciones sin contar con el letrero de

identificación del profesional responsable, serán sancionados con multa equivalente al uno por ciento (1,00%) del avalúo de la construcción ejecutada hasta la fecha.

Art. 125.- Inmueble destinado a actividades no permitidas o incompatibles.- Los que destinen un predio o una edificación a actividades que impliquen formas no permitidas o incompatibles de uso del suelo, contraviniendo las disposiciones, serán sancionados con multa equivalente al 125,00% de la remuneración básica unificada (SBU), sin perjuicio de la clausura del local.

Art. 126.- Falta de medidas de seguridad.- Los que construyan, amplíen o demuelan edificaciones sin tomar las medidas de seguridad poniendo en peligro la vida o la integridad física de las personas, la estabilidad de la propia edificación y de las contiguas, pudiendo causar perjuicio a bienes de terceros, serán sancionados con multa equivalente al 125,00% de la remuneración básica unificada (SBU), sin perjuicio de la suspensión de las obras hasta que se adopten todas las medidas de seguridad.

Art. 127.- Obstaculización de inspecciones municipales.- Los que impidan u obstaculicen el cumplimiento de los trabajos de inspección municipal, serán sancionados con multa equivalente al 50,00% de la remuneración básica unificada (SBU).

Art. 128.- Ocupación de espacios públicos.- Los que ocupen la vía o espacios públicos con materiales, equipos, construcciones o cerramientos temporales, sin contar con el permiso correspondiente, serán sancionados con multa equivalente al 100,00% de la remuneración básica unificada (SBU), sin perjuicio del desalojo de materiales y equipos y la demolición de las construcciones.

Art. 129.- Falta de permiso de trabajos varios.- Los que no hubieren obtenido el permiso de trabajos varios, o no hubieren cumplido con lo autorizado por el permiso, serán sancionados con multa equivalente al 25,00% de la remuneración salarial unificada (SBU), sin perjuicio de que, en caso de atentar contra las normas de zonificación, el Comisario ordene la demolición de la construcción.

Art. 130.- Daños a bienes de uso público.- El propietario o constructor que cause daños a bienes de uso público tales como calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques, etc., con equipos pesados de construcción, transporte de escombros, de materiales pétreos, de hormigones, de hierro, etc., será sancionado con multa del 125,00% de la remuneración salarial unificada (SBU) y estará obligado a restituir, reparar o reconstruir el daño en un plazo máximo de 15 días laborables, contados a partir de la notificación.

Si en ese lapso no se hubieren reparado los daños, el GAD Municipal los realizará y se cobrará por la vía coactiva su valor correspondiente con un recargo del 25,00%.

CAPITULO V
SECCIÓN I
Presentación De Planos

Art. 131.- Alcance. - Los planos que deban presentarse en papel impreso o en sistema digital para su revisión, aprobación o trámite, y se sujetarán a las disposiciones contenidas en esta sección.

Ninguna persona natural o jurídica podrá efectuar obra alguna en calles, plazas y parques de la ciudad, parroquia o recinto poblado, a menos que, exista la aprobación previa de los planos respectivos por la Dirección de Planificación.

Art. 132.- Normas a consultar.-

- a) INEN 567: Dibujo de arquitectura y construcción. Definiciones generales y clasificación de los dibujos.
- b) INEN 568: Dibujo de arquitectura y construcción. Formas de presentación, formatos y escalas.
- c) INEN 569: Dibujo de arquitectura y construcción. Dimensionado de planos de trabajo.
- d) Código de Práctica INEN para dibujo de Arquitectura y Construcción.

Art. 133.- Dimensiones de láminas.- Las dimensiones de las láminas de dibujo de un proyecto, deberán regirse a los siguientes formatos.

FORMATO	DIMENSIONES (mm)
4A0	1682 X 2378
2A0	1189 X 1682
A0	841 X 1189
A1	594 X 841
A2	420 X 594
A3	297 X 420
A4	210 X 297

Art. 134.- Cuadro de Títulos y Sellos de Aprobación.-

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

Sellos de Aprobación.- Los planos de construcción deberán disponer en su extremo inferior derecho de un espacio libre para los sellos de aprobación necesarios, acorde al formato utilizado hasta un máximo de 0,15 x 0,15 m.

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

- a) Clave catastral y número de predio.
- b) Nombre del proyecto.
- c) Nombre, número de cédula y firma del propietario.
- d) Nombre, firma, número de registro y cédula del profesional responsable.
- e) Título de la lámina.
- f) Escala o escalas.
- g) Fecha.
- h) Número de lámina.

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

Abreviaturas	Tipo de Trabajo
A	Planos arquitectónicos
E	Planos estructurales
IS	Planos de instalaciones sanitarias
IE	Planos de instalaciones eléctricas
IM	Planos de instalaciones electrónicas y comunicación
IC	Planos de instalaciones electrónicas y comunicación
EE	Estudios especiales

Art. 135.- Contenido mínimo de los Proyectos. -

- a) **Arquitectónicos.** - Para la aprobación de todo proyecto presentado, los requisitos mínimos exigidos serán:
 - b) Levantamiento planimétrico o topográfico cuando existan cambios sustantivos de nivel.
 - c) Cuando el predio límite con quebradas o sea producto del relleno de las mismas, se requerirá el informe de Avalúes y Catastros.
 - d) Plano de ubicación que debe abarcar una zona de 300,00 m. de radio, con su correcta orientación y nombres de calles, avenidas, plazas. En casos necesarios coordenadas geográficas.
 - e) Plano de implantación, en el que se anotará claramente las medidas, ángulos del terreno, retiros, afectaciones y eje vial.
 - f) Cuadro de Áreas.

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

- Área total del terreno
- Área construida en Planta Baja
- Área total construida

Plantas: Deberán ser dimensionadas al exterior, haciendo constar las medidas parciales y totales de los locales, espesores de muros, apertura de ventanas y puertas, ejes, cte. Se tomará como cota de referencia la del nivel de la acera. Si existe la imposibilidad de dimensionar las medidas interiores hacia las cotas exteriores del dibujo, se lo hará de acuerdo a las particularidades del proyecto, hacia el interior del mismo. Dentro de cada local se establecerá su designación y se colocarán las cotas de nivel en los sitios que fueren necesarias para la comprensión del proyecto. En la planta de cubiertas, si éstas fuesen inclinadas se indicarán las pendientes expresadas en porcentaje. No se deberá confundir planta de cubiertas con implantación.

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

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

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

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

Memoria descriptiva: de acuerdo a la naturaleza y magnitud del proyecto definido, se indicará de una manera general, las características y peculiaridades de la edificación, monto, finalidades, usos, etc. en un máximo de 5 hojas tamaño INEN A4. Todos los planos serán representados con nitidez absoluta, a fin de facilitar su comprensión y ejecución de la obra.

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

Art. 253.- Escalas.- La representación gráfica será a escala, y se indicará en relación inmediata al dibujo. Se utilizarán las escalas descritas a continuación:

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

- a) **Radio de acera / calzadas en intersecciones:** Se consideran los siguientes radios mínimos:

Radio de acera / calzadas en intersecciones	Metros
En vías arteriales y colectoras	10,00
Entre vías colectoras y vías locales	7,00
Entre vías locales	5,00
Entre pasaje y pasaje	3,00

- b) **Radio de giro:** El radio de giro es la distancia mínima que un vehículo requiere para cambiar su dirección de circulación mientras se desplaza, por lo cual depende del tamaño del vehículo. Las principales especificaciones geométricas acerca de los radios de giro que deben servir como base para el diseño de las secciones viales y parterres, son las siguientes:

Radio de giro		
Tipo de vehículo	Distancia entre ejes mas alejados	Radio de giro mínimo
Automóvil	3,35 m.	7,32 m
Camión pequeño	4,50 m	10,40 m
Camión	6,10 m	12,81 m
Tráiler con remolque	2,20 m	12,20 m
Tráiler con remolque	15,25 m	13,72 m
Nota: Datos referencias para condiciones mínimas para el diseño en condiciones de operación reales debe referirse a normas específicas.		

- c) **Vegetación y obstáculos laterales.** Se debe sujetar a los siguientes lineamientos.

Se debe arborizar las áreas verdes de las vías según las especificaciones de esta Normativa y a lo dispuesto por la Dirección de Planificación.

- d. El follaje de la vegetación en los parterres y veredas debe limitarse a 1,00 m. de altura máxima, para evitar obstrucciones de la visibilidad.
- e. La vegetación que rebase la altura de 1,50 m. debe dejar bajo la copa de la misma, una distancia libre de visibilidad mínima 1,00 m. de no haber circulación peatonal; y 1,80 m. si esa circulación existe.
- f. Los árboles de más de 1,50 m. de altura cuyas ramas se extiendan sobre las vías deben tener una altura libre de 5,50 m. desde la capa de rodadura hasta la rama más baja.
- g. Los objetos que se ubiquen sobre aceras y parterres, próximos a los carriles de circulación no deben estar a menos de 0,45 m. del interior del bordillo.

Características mínimas de las vías							
Tipo de vía	Volumen trafico	Velocidad circulación	Derecho de vía (m)	Pendiente Máxima(%)	Distancias entre vías 8m)		Longitud Máxima (m)
		(km/h)					
Expresas	1200 - 1500	60 - 80	35,00	6,00	8000 - 3000	Variable	
Arterias	500 - 1200	40 - 70	25,00	6,00	3000 - 500	Variable	
Colectoras	400 - 500	30 - 50	15,00	8,00	500 - 1000	Variable	
Locales	Menor a 400	Máximo 30	0,00	12,00	100- 400	1.000,00	
Especificaciones mínimas de las vías							
Tipo de vías	Nº. de carriles por sentido	Ancho carril (m)	Carril estacionamiento (m)	Parterre (m)	Espaldón(m)	Ancho acera (m)	
Empresas	3	3,65	No opcional	6,00	2,50	NO opcional	
Arterias	2 - 3	3,65	2,20 - 2,40	4,00 -6,00	1,80	4	
Colectoras	2	3,50 - 3,65	2,00 - 2,40	3,00		2,00 - 3,00	
Locales	1	2,80 - 3,50	2,00 - 2,40	NO		2,00 - 2,50	
Peatonales			0,00			400,00	
Ciclo vías		10 - 30					

Art. 136.- Del diseño y la construcción vial.- El GAD Municipal a través de la Dirección de Planificación debe diseñar las vías expresas, arteriales y colectoras, en base a las determinaciones establecidas en el PDOT. El GAD Municipal aprobará los trazados viales. La Dirección de Obras Publicas las debe construir, según los procedimientos técnicos y legales establecidos para la ejecución de obras públicas.

El GAD Provincial debe diseñar y ejecutar las vías rurales y el sector privado las vías locales, previa aprobación de la Dirección de Planificación del GAD Municipal.

Art. 137.- Ocupación de aceras.- No se permite la ocupación de las aceras como estacionamiento de vehículos, ni la implantación de casetas u otros obstáculos a la circulación de peatones, cuando no hayan sido diseñadas para ello y cuenten con el debido permiso otorgado por autoridad municipal. Las casetas de control deben incluirse dentro del inmueble o predio.

Art. 138- Facilidades de tránsito.- El GAD Municipal a través de la Dirección de Planificación debe diseñar y revisar las normas para ejecutar facilidades de tránsito en Base al PDOT.

Los giros derechos deben tener un ancho mínimo de 5,40 m, y una ochava de 10,00 m, de radio mínimo, separados de las intersecciones por islas a todos los lados del cruce para facilitar la circulación de vehículos y peatones durante las fases semafóricas.

Los giros izquierdos deben diseñarse con bahías, cuya longitud debe estar determinada por la demanda de tránsito; con anchos mínimos de 3,00 m, longitud de transición de 25,00 m, como mínimo en vías arteriales y de 14,00 m, en vías colectoras. La longitud de transición mínima, se calcula con la siguiente fórmula:

$$Lt = \text{Ancho de carril de viraje} \times \text{Velocidad (Km/h)}$$

Los redonddes distribuidores de tráfico deben tener los siguientes radios mínimos:

Radio del Redondel	Ancho de la vía del articulado	Redondel articulado liviano + 1	1 articulado + 2 livianos
5,00	7,60	11,70	0,00
8,00	7,10	11,20	0,00
10,00	6,70	10,80	0,00
12,00	6,50	10,30	0,00
14,00	6,20	10,10	0,00
16,00	6,00	9,90	0,00
18,00	5,90	9,70	0,00
20,00	5,70	9,60	13,50
22,00	5,60	9,50	13,40
24,00	5,50	9,40	13,30
26,00	5,40	9,30	13,20
28,00	5,40	9,20	13,00
30,00	5,30	9,10	12,90
50,00	5,00	8,80	12,60
100,00	4,60	8,40	12,20

Los intercambiadores de tránsito deben diseñarse para que en ningún sitio se reduzca el ancho de los carriles de las vías arteriales de acceso y su número corresponda a una previsión de tráfico de al menos 20 años.

Art. 139.- Pavimentos.- Deben cumplirse las normas de calidad establecidas por el MTOP.

Art. 140.- Curvas de retorno.- Se deben considerar retornos en los pasajes vehiculares no continuos para facilitar la maniobra y reducir las velocidades en los sectores residenciales.

Las curvas de retorno pueden tener soluciones cuadrada, rectangular, circular, circular lateral, tipo T, tipo Y, y en rama.

Las curvas de retorno deben diseñarse según la fórmula: $r = c+a$

c = ancho de la calzada vehicular

a = ancho de una acera

r = radio de curva del bordillo

El radio de la contra curva del bordillo (tangente a la curva de retorno), debe ser el de la curva de retorno por 1,25 m.

Art. 141.- Derechos de vías.- Los derechos de vías deberán sujetarse a la Ley de Caminos, a las disposiciones del Ministerio de Transporte y Obras Públicas, a los estudios viales de la Dirección de Planificación y a lo dispuesto en el Régimen del Suelo.

Art.142.- Área de protección especial.- Se establecen áreas de protección especial en los siguientes casos:

Servicio	Tipo	Área de protección
Oleoductos y poliductos	Especial	Desde el eje 15,00 m
Líneas de alta tensión 138 K	Especial	Desde el eje 15,00 m
Líneas de alta tensión 32 a 46 KV	Especial	Desde el eje 7,50 m
Acuerdos y canales aducción centrales hidroeléctricas	Especial	Desde el eje 10,00 m
Canales de riego	Especial	Desde el eje 1,50 m
Retiro de construcción de 100,00 m desde el límite de las instalaciones de oleoductos, instalaciones eléctricas, centrales terminas, lugares de almacenamiento de combustibles, explosivos, sustancias inflamables, etc.		

ANEXOS

**Cuadro Anexo No. 1
Tasas de Recaudación**

TASA	VALOR TASA	CALCULO
Aprobación de Planos para construcción	1 por mil costo total de la obra a ejecutarse	150 USD/m2 para vivienda 189USD/m2 otros
Permiso de Construcción	2 por mil costo total de la obra a ejecutarse	150 USD/m2 para vivienda 189USD/m2 otros
Ocupación de la vía pública	1% de SBU por m2	Por semana
Permiso de Trabajos Varios para construcción nueva, ampliaciones o readecuaciones.	15% de SBU	Por una sola vez
Aprobación de Permisos de Subdivisiones y Unificación de predios	5% de SBU por cada lote	Por cada fraccionamiento

**Cuadro Anexo No. 2
Monto de Garantía para construcción**

ÁREA DE CONSTRUCCIÓN		GARANTIA		
		INDUSTRIAL	COMERCIAL	RESIDENCIAL
Desde	Hasta	150 USD/m2	180 USD/m2	300D/m2
1,00	150,00	0,50 %	0,50 %	0,50 %
151,00	300,00	1.00 %	1.00 %	1.00 %
301,00	600,00	1,25 %	1,25 %	1,25 %
601,00	En adelante	2.00 %	2.00 %	2.00 %

Cuadro Anexo No. 3
Requerimientos mínimos de estacionamientos por usos
Cantidad mínima de estacionamientos requeridos

USO	GENERAL	VISITANTES	CARGA Y DESCARGA
1. Uso residencial			
Vivienda menor a 54,00 m2 de área total	1 por cada 2 viviendas	1 c/8 viviendas	
Vivienda mayor a 54,00 m2 hasta 120,00 m2 de área total.	1 por cada vivienda	1 c/8 viviendas	
Vivienda mayor a 120,00 m2 de área total.	2 por cada vivienda	1 c/4 viviendas	
2. Uso comercial y de Servicios			
Centros de diversión	1. por cada 10 asientos		
Oficinas administrativas, oficina administrativa general; y, comercios menores a 250,00 m2.	Por cada 50,00 m2 + 1 por la fracción mayor o igual a 25,00 m2.	1 c/200 m2	
Comercio de menor escala hasta 500,00 m2.	1. por cada 25,0 m2.		10% de área construida en planta baja
Centros de comercios hasta 1.000,00 m2	1. por cada 15,00 m2.		10% de área construida en planta baja
Alojamiento	1 por cada 4 habitaciones		Dentro del precio
3. Equipamiento y servicio			
Educación Preescolar y escolar Secundaria Superior	2 por cada aula 5 por cada aula 10 por cada aula	4 8	Dentro del predio Dentro del predio Dentro del predio
Cultural, bienestar social, recreativo, deportes y religioso.	1 por cada 25 asientos		Dentro del predio
Sala de Espectáculos	1 cada 10 asientos		
Salud	1 por cada 4 camas (*)	1 por c/10 camas	Dentro de predio
4. Industrial			
Industria Bajo Impacto	1 por cada 50,00 m2. De construcción		Dentro de predio
Industria Mediano Impacto	1 por cada 100,00 m2 de construcción		Dentro de predio
Industria de Alto Impacto	1 por cada 200,00 m2 de construcción		

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

Cuadro Anexo No. 4
Unidades en Propiedad Horizontal

	VIVIENDA	COMERCIO	OFICINAS
		Unidades	Unidades
A	De 6 a 10	1 a 20	1 a 40
B	11 a 20	21 a 40	41 a 80

Cuadro Anexo No. 5
Resumen Propiedad Horizontal

ESPACIO DE USOS COMUNAL	GRUPOS	REQUERIMIENTO	ÁREA
ESPACIOS CONSTRUÍDOS	A	Ninguno	
	B	Área mínima para portero o conserje	9,50 m2 de área útil o guardianía en un área no menor a 5,00 m2.
ÁREAS VERDES RECREATIVAS	A	Sala de expropietarios	De acuerdo a Normativa, N° inferior a 20,00 m2
ÁREAS VERDES RECREATIVAS	A/B		12,00 m2 por unidad de vivienda
ÁREAS DE CIRCULACIÓN PEATONAL Y VEHICULAR	A/B		De acuerdo a Normativa

Cuadro N°. 6
Derechos de vía

N°.	Nombre de la vía	Tipo de vía	Derecho de la vía (1)	Retiro de la construcción (2)
1	By Pass	Expresa + carril ciclo vía	25 m	10 m
2	Calacalí—La Independencia (By Pass)	Arterial	15 m	15 m
3	San Miguel de los Bancos—San Bernabé—Cristóbal Colon—Valle Hermoso	Arterial	15 m	15 m

Nota: (1) medido desde el eje de la vía
(2) Medio a partir del derecho de vía

Cuadro Anexo No 7
Especificaciones Mínimas de Vía

Tipo	No. Carriles por sentido	Ancho de carril (m)	Parterre (m)	Espaldón parterre (m)	Acera (m)	Espaldón (m)	Cuneta	Carril de estacionamiento	Distancia paralela entre ellas (m)	Ancho mínimo (m)	Retiro de construcción (m)
Expresa By Pass	2	3,65		1,80		2,50	si		3.000,00 a 8.000,00	30,00	5,00
Arterial Av. 17 de Julio Av. 6 de Diciembre	2	3,65	6,00		4,00	1,80			1.500/3.000	24,00	PUOS
Locales A*	2	3,00			2,00			2,00	400/500	14,00	PUOS
B*	1	3,50			2,00				200,00	12,00	PUOS
c*	1	3,00			2,00				100,00	10,00	PUOS
D*	1	3,00			1,50				100,00	9,00	PUOS
E*	1	2,80			1,20				100,00	8,00	PUOS
Peatonales									<100,00	6,00	
Escalinatas										2,40	
Ciclo vía										1,50/2,40	

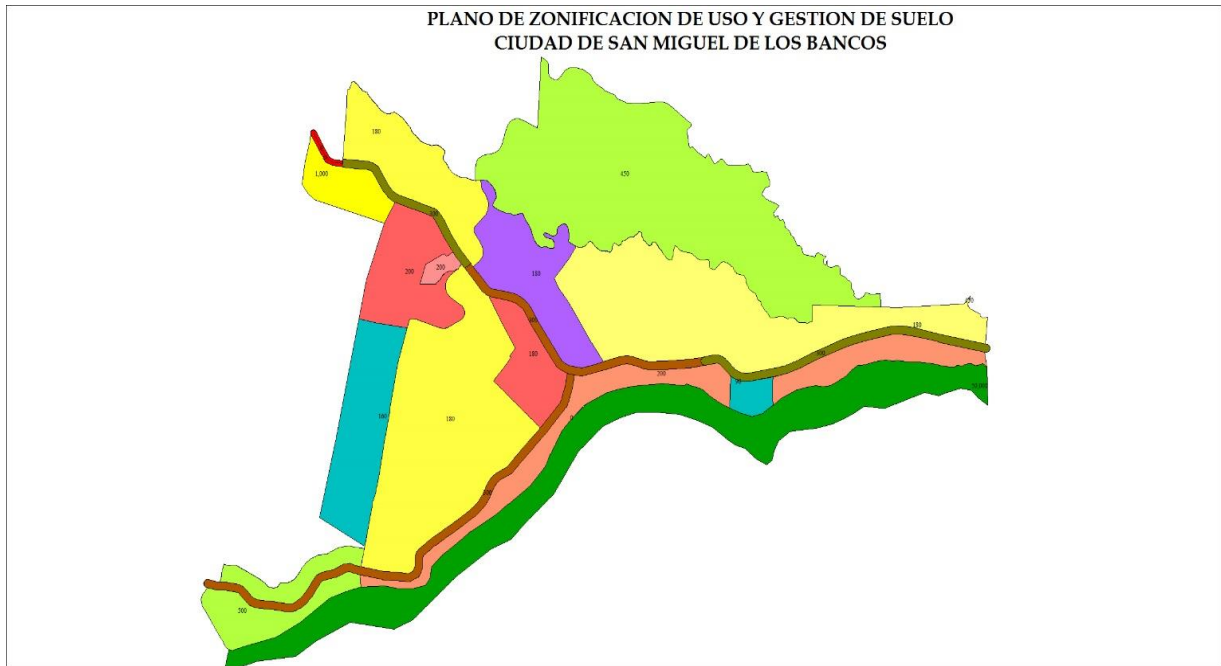
Nota: * Solo para vías exigentes
** Norma para vías locales existentes a regularizarse

**Cuadro Anexo No. 8
Zonificación de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS)**

USO DE SUELO POR SECTOR DE PLANIFICACION SAN MIGUEL DE LOS BANCOS														
Sector	Código	Uso	Forma de Ocupación	Lote mínimo m2	Frente mínimo m.	Altura pisos m.	Altura máxima m.	Retiros mínimos			COS	C U S	DESNET a	Estacionamiento por vivienda
								F	L	P				
SP1	CoR1803	Comercial residencial	L. de fábrica	180	10	3	9	0	0	3	70	210	150	normativa
SP2	RCo1804	Residencial comercial	L. de fábrica	180	10	4	12	0	0	3	70	280	200	normativa
SP3	R1802D	Residencial	L. de fábrica	180	10	2	6	0	0	3	80	160	150	1
SP4	R1002D	Residencial	L. de fábrica	90	9	2	6	0	0	3	50	100	200	1
SP4	R3006D	Residencial	L. de fábrica	300	15	6	18	0	0	3	60	360	150	1
SP5	R702D	Residencial	L. de fábrica	70	7	2	6	0	0	3	60	120	200	0
SP5	R1802D	Residencial	L. de fábrica	180	10	2	6	0	0	3	70	140	100	1
SP5	I5002A	Industria de mediano y bajo impacto	L. de fábrica	1000	25	2	6	5	3	3	50	100	50	normativa
SP6	R1802D	Residencial	L. de fábrica	200	10	2	6	0	0	3	70	140	200	
SP7	R1802D	Residencial	L. de fábrica	200	10	2	6	0	0	3	70	140	200	1
SP8	R4502D	Residencial	L. de fábrica	450	15	2	6	0	0	3	70	210	200	1
SP9	R1602D	Vivienda de interés social	L. de fábrica	160	9	2	6	0	0	3	83	166	200	1
SP10	R2002D	Residencial	L. de fábrica	200	10	2	6	0	0	3	83	166	200	1
EJES	CAM3003	Corredor de actividades múltiples	L. de fábrica	300	10	3	9	0	0	3	70	210	200	1
EJES	CAM3006	Corredor de actividades múltiples	L. de fábrica	300	10	6	18	0	0	3	70	420	200	1

**Cuadro Anexo No. 8.1
Zonificación de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS)**

USO DE SUELO POR SECTOR DE PLANIFICACION PARROQUIA MINDO														
Sector	Zonificación	Uso	Forma de Ocupación	Lote mínimo m2	Frente mínimo m.	Altura pisos m.	Altura máxima m.	Retiros mínimos			COS	CUS	DESN ET a	Estacionamiento por vivienda
								F	L	P				
SP1	CoR1803	Comercial residencial	L. de fabrica	180	10	3	9	0	0	3	70	210	150	normativa
SP4	R2002D	Residencial	L. de fabrica	200	10	2	6	0	0	3	60	120	200	1
SP5	R1502D	Residencial	L. de fabrica	150	8	2	6	0	0	3	60	150	200	1
SP6	R1002D	Residencial	L. de fabrica	90	9	2	6	0	0	3	50	100	200	1
SP7	R1802D	Residencial	L. de fabrica	300	10	2	6	0	0	3	60	120	200	1
SP8	R1802D	Residencial	L. de fabrica	180	10	2	6	0	0	3	60	120	200	0
SP9	R5002D	Residencial	L. de fabrica	450	15	2	6	0	0	3	80	160	200	1
SP10	R4502D	Residencial	L. de fabrica	450	10	2	6	0	0	3	60	120	200	1
SP11	R5002D	Residencial	L. de fabrica	450	15	2	6	0	0	3	60	120	200	
SP12	R5002D	Residencial	L. de fabrica	450	15	2	6	0	0	3	60	120	200	1
SP13	R3002D	Residencial	L. de fabrica	300	10	2	6	0	0	3	60	120	200	1
SP14	R1802D	Residencial	L. de fabrica	180	10	2	6	0	0	3	60	120	200	1
SP15	R5002D	Residencial	L. de fabrica	450	15	2	6	0	0	3	60	120	200	1
SP16	R5002D	Residencial	L. de fabrica	450	15	2	6	0	0	3	60	120	200	1
SP17	R5002D	Residencial	L. de fabrica	450	15	2	6	0	0	3	80	160	200	1
SP18	R1602D	Vivienda de interés social	L. de fabrica	160	9	2	6	0	0	3	60	120	200	1
EJES	CAM3003	Corredor de actividades múltiples	L. de fabrica	300	10	3	9	0	0	3	70	210	200	1



DISPOSICIÓN FINAL

PRIMERA. La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y dominio Web del GAD Municipal. Dado y firmado en la sala de sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Miguel de los Bancos, a los 15 días del mes de febrero del año 2022.



Firmado electrónicamente por:
**MARCO MIGUEL
CALLE AVILA**



Firmado electrónicamente por:
**CARMEN GEOVANNA
ORTEGA BLACIO**

Ab. Marco Calle Ávila
ALCALDE DEL CANTON
SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

Lic. Carmen G. Ortega
SECRETARIA GENERAL (E)

CERTIFICADO DE DISCUSION

CERTIFICO. - Que la presente “**LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS**”, fue conocida y aprobada en dos debates por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Miguel de los Bancos, realizados en: Sesión Ordinaria No. 01- SG-CMSMB-2022, de fecha 07 de enero del 2022, y en Sesión Ordinaria No. 003-SG-CMSMB-2022, de fecha 21 de enero del 2022, - LO CERTIFICO. -



Firmado electrónicamente por:
**CARMEN GEOVANNA
ORTEGA BLACIO**

Lic. Carmen G. Ortega
SECRETARIA GENERAL (E)

SANCION EJECUTIVA

ALCALDIA DEL CANTON SAN MIGUEL DE LOS BANCOS.- De conformidad con lo dispuesto en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente ordenanza, está de acuerdo con la Constitución y las Leyes de la República del Ecuador, SANCIONO, favorablemente “**LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS**”, y ordeno su promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.- San Miguel de los Bancos, 15 de febrero 2022, .- EJECUTESE.-



Firmado electrónicamente por:
**MARCO MIGUEL
CALLE AVILA**

Abg. Marco Calle Ávila
ALCALDE DEL CANTON SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

CERTIFICADO DE SANCIÓN. - Proveyó y firmo la presente Ordenanza, el Abg. Marco Miguel Calle Ávila, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón San Miguel de los Bancos, el 15 de febrero 2022,- **LO CERTIFICO.** -



Firmado electrónicamente por:
**CARMEN GEOVANNA
ORTEGA BLACIO**

Lic. Carmen G. Ortega
SECRETARIA GENERAL (E)

El Registro Oficial pone en conocimiento de las instituciones públicas, privadas y de la ciudadanía en general , su nuevo registro MARCA DE PRODUCTO.

Servicio Nacional de
Derechos Intelectuales

SENADI_2022_TI_2257
1 / 1

Dirección Nacional de Propiedad Industrial

En cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución No. SENADI_2021_RS_13648 de 24 de noviembre de 2021, se procede a OTORGAR el título que acredita el registro MARCA DE PRODUCTO, trámite número SENADI-2020-63488, del 23 de abril de 2021

DENOMINACIÓN: REGISTRO OFICIAL ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR + LOGOTIPO

PRODUCTOS O SERVICIOS QUE PROTEGE:

Publicaciones, publicaciones impresas, publicaciones periódicas, revistas [publicaciones periódicas]. Publicaciones, publicaciones impresas, publicaciones periódicas, revistas (publicaciones periódicas). Clase Internacional 16.

DESCRIPCIÓN: Igual a la etiqueta adjunta, con todas las reservas que sobre ella se hacen.

VENCIMIENTO: 24 de noviembre de 2031

TITULAR: CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

DOMICILIO: José Tamayo E10 25

REPRESENTANTE: Salgado Pesantes Luis Hernán Bolívar

REGISTRO OFICIAL
ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

Quito, 4 de marzo de 2022

Documento firmado electrónicamente

Judith Viviana Hidrobo Sabando
EXPERTA PRINCIPAL EN SIGNOS DISTINTIVOS

ACC



Firmado electrónicamente por:
**JUDITH VIVIANA
HIDROBO SABANDO**



Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta
DIRECTOR

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

www.registroficial.gob.ec

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

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

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