

REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- Cantón Huaca: De aplicación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión del Suelo..... 2
- Cantón Nobol: Para erigir monumentos y regular la denominación y rotulación de calles, placas recordatorias, mercados, parques y lugares públicos..... 134
- Cantón Ventanas: Especial de regularización de los sectores definidos en la presente normativa municipal 142
- Cantón Ventanas: Para regularizar los excedentes y diferencias de las superficies de terrenos 191

SAN PEDRO DE
HUACA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE SAN PEDRO DE HUACA

Administración
2019 – 2023

ORDENANZA DE APLICACIÓN DEL PLAN DE
DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLAN
DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL
CANTÓN SAN PEDRO DE HUACA



**ORDENANZA DE APLICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO**

CANTÓN SAN PEDRO DE HUACA

**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SAN PEDRO DE HUACA**

CONSIDERADO:

Que, es necesario contar con la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, para poder establecer y articular las políticas, objetivos, estrategias y acciones como parte del diseño, ejecución y evaluación de planes, programas y proyectos, en el ámbito de sus competencias y de su circunscripción territorial, en el marco del Sistema Nacional de Planificación;

Que, los gobiernos autónomos descentralizados municipales tienen capacidad para ejecutar, proveer, prestar, administrar y financiar las competencias exclusivas y concurrentes entre varios niveles de gobierno, según el modelo de gestión de cada sector, proceso que es participativo;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el numeral 6 del artículo 3 establece que es deber primordial del Estado: "(...) promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización.";

Que, de conformidad con el artículo 241 de la Constitución de la República del Ecuador, la planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, los artículos 264 numeral 1 de la Constitución de la República y 55 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), señalan que los gobiernos municipales tienen competencias exclusivas de planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, con el fin de regular su uso y la ocupación del suelo urbano y rural;

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 264, en el numeral 2, dispone que es competencia de los gobiernos municipales: "Ejercer la competencia sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón";

Que, el Libro I, Título II, Capítulo III, Sección Tercera del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, se refiere a los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados, su contenido, objeto; y, modo de aprobación;

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza a los gobiernos autónomos descentralizados autonomía política, administrativa y financiera;

Que, el artículo 56 del COOTAD determina que el Concejo Municipal es el órgano de legislación y fiscalización;

Que, el artículo 54 del COOTAD en su literal a), dispone que es una de las funciones del Gobierno Municipal: "Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales"

Que, el artículo 54 en su literal o) del COOTAD, dispone que es una de las funciones del Gobierno Municipal: "Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres";

Que, el artículo 54 del COOTAD en su literal m), dispone que es función del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: "Regular y Controlar el uso del espacio público cantonal y, de manera particular, el ejercicio de todo tipo de actividad que se desarrolle en él, la colocación de publicidad, redes o señalización;

Que, el artículo 55, literal b) del COOTAD, dispone que es competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: "Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo del cantón"

Que, el artículo 57, literal a) del COOTAD, confiere al Concejo Municipal facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOTUS), en el literal 3 del Art. 11, afirma que "Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos y a los espacios públicos de toda la población.

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOTUS), en el Art. 11, literal 3, segundo inciso establece que "Las

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

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOTUS), en el Art. 91, establece las Atribuciones y Obligaciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos para el uso y la gestión del suelo.

Que, fue aprobado el documento del Plan de Uso y Gestión del Suelo para el Cantón San Pedro de Huaca.

Que, el uso y ocupación del suelo, la ampliación de la dotación de equipamiento y servicios de carácter comunitario, la optimización de la capacidad de gestión de la comunidad y la Administración Municipal, constituyen necesidades que requieren la adopción de soluciones técnicas debidamente planificadas;

Que, un adecuado desarrollo de los asentamientos humanos, se logra también, controlando las áreas de influencia que circundan el área urbana:

Que, es imprescindible conservar y proteger el suelo para mantener el equilibrio ecológico, el entorno natural y paisajístico, así como, sus potencialidades productivas y turísticas;

Que, es necesario normar el trámite de aprobación de planos para nuevas edificaciones, fraccionamiento de suelo, o modificación de las existentes;

Que, es necesario sistematizar las normas urbanísticas relacionadas con el régimen administrativo del suelo, tanto urbano como rural a fin de racionalizar el ordenamiento jurídico cantonal.

Que, es necesario que el Gobierno Municipal cuente con un conjunto de normas y procedimientos técnicamente elaborado, que le permita mejorar su capacidad de gestión, especialmente en la administración y ordenamiento del territorio;

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

Expide la siguiente:

**DE ORDENANZA DE APLICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO**

Art. 1.- Aprobación. - Se aprueba y expide la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón San Pedro de Huaca, el que se adjunta como Anexo único a la presente Ordenanza.

Art. 2.- Naturaleza del Plan.- El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón San Pedro de Huaca y su actualización, es una política pública y un instrumento de planificación de desarrollo que busca ordenar, conciliar y armonizar las decisiones estratégicas del desarrollo respecto de los asentamientos humanos; las actividades económicas-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, expedido de conformidad a las normas constitucionales vigentes y a las del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, ordenanzas municipales, reglamentos y otras normas legales.

Art. 3.- Objeto del Plan. - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón San Pedro de Huaca, busca el desarrollo socioeconómico de la localidad y una mejora en la calidad de vida; así como la gestión responsable de los recursos naturales, la protección del ambiente, y la utilización racional del territorio. Los objetivos proponen la aplicación de políticas integrales, capaces de abordar la complejidad del territorio, su población y promover nuevas normas de cohesión y redistribución, en el marco del reconocimiento de la diversidad. Los grandes objetivos del Plan son:

Tabla 1 Objetivos Estratégicos según componente.

COMPONENTE	OBJETIVOS ESTRATÉGICOS
BIOFÍSICO	Objetivo Estratégico 1. – Garantizar los derechos de la naturaleza y promoción de la conservación de ecosistemas naturales, con énfasis en la protección bosques y a favor del recurso hídrico en pro de la conservación del ambiente y del bienestar de la población.
SOCIO CULTURAL –	Objetivo Estratégico 2. – Mejorar las condiciones de vida de los habitantes del cantón San Pedro de Huaca , respetando los derechos humanos, promoviendo la interculturalidad y dando énfasis en los grupos de atención prioritaria del cantón.
ECONÓMICO PRODUCTIVO –	Objetivo Estratégico 3. – Impulsar el desarrollo económico del cantón a través del fortalecimiento de la producción agropecuaria, producción artesanal, actividades de comercio, turismo y pequeña empresa.

ASENTAMIENTOS HUMANOS	Objetivo Estratégico 4. – Garantizar de manera progresiva el derecho a los servicios básicos, equipamientos e infraestructura física de calidad, como base para fortalecer el turismo y la oferta Universitaria en el cantón.
MOVILIDAD, ENERGÍA Y CONECTIVIDAD	Objetivo Estratégico 5. – Garantizar la accesibilidad al cantón, contribuyendo a una movilidad, conectividad y ampliación eléctrica segura y eficiente.
POLÍTICO INSTITUCIONAL	Objetivo Estratégico 6. – Garantizar el servicio al cantón, considerando los recursos y las competencias del Gobierno Autónomo Descentralizado.

Para alcanzar estos objetivos que favorecen la articulación armónica del sistema territorial, entendido como una construcción social que representa el estilo de desarrollo de la sociedad, el Plan organiza y propone un modelo de gestión a futuro a partir de los componentes: biofísico, sociocultural, económico productivo, asentamientos humanos, movilidad energía y conectividad, y, político institucional; adicionando a la participación ciudadana como eje complementario y obligatorio.

Art. 4.- Finalidad del Plan.- El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón San Pedro De Huaca, responde a una política y estrategia nacional de desarrollo y ordenamiento territorial, que tiene como finalidad lograr una relación armónica entre la población y el territorio, equilibrada, sostenible y segura, favoreciendo la calidad de vida de la población, potenciando sus aptitudes y actitudes, aprovechando adecuadamente los recursos del territorio, planteando alianzas estratégicas y territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo; fomentando la participación activa de la ciudadanía, diseñando y adoptando instrumentos y procedimientos de gestión que permitan ejecutar acciones integrales y que articulen un desarrollo integral entre la población y su territorio en el contexto local, regional, nacional y mundial.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón San Pedro de Huaca, tiene como finalidad lograr el equilibrio entre los objetivos supremos que son: derechos para todos durante toda la vida, economía al servicio de la sociedad y más sociedad mejor estado; y el objetivo principal del plan que es convertirse en el instrumento fundamental de gestión y promoción del desarrollo del Cantón San Pedro de Huaca, el cual establece las pautas, lineamientos y estrategias para alcanzar un desarrollo sostenible del territorio.

En este contexto, en la ejecución de la competencia exclusiva de regulación del uso y control del suelo, que por Ley corresponde al GAD Municipal del Cantón San Pedro de Huaca, se tiene como objetivos del ordenamiento territorial: complementar la planificación económica, social y ambiental con dimensión territorial; racionalizar las intervenciones sobre el territorio; y, orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible.

Art. 5.- Ámbito del Plan. - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón San Pedro de Huaca, rige para la circunscripción territorial y jurisdicción del Cantón.

Art. 6.- Vigencia y publicidad del Plan. - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón San Pedro de Huaca, tiene una vigencia temporal hasta el año 2023, pudiendo ser reformado cuando así lo considere el GAD Municipal del Cantón San Pedro de Huaca, debiendo actualizarlo de manera obligatoria al inicio de cada gestión.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón San Pedro de Huaca, será público, y cualquier persona podrá consultarlo y acceder al mismo de forma magnética a través de los medios de difusión del GAD Municipal del Cantón San Pedro de Huaca, así como de forma física en las dependencias municipales encargadas de su ejecución y difusión.

Art. 7.- Ajustes y actualización del Plan. - Los ajustes futuros en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial en su cartografía o en los estudios informativos o anteproyectos de infraestructuras o en los planes y programas, se podrán hacer con la justificación debida. Todos los Planes de Ordenación Municipal deberán aplicar las normas del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de acuerdo a sus escalas cartográficas.

Se entiende por actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, la inclusión en el mismo de las determinaciones que surjan en el futuro, cuando se considere necesario para la mejor comprensión de su contenido, basada en los informes pertinentes.

Los ajustes y la actualización serán efectuados por la entidad a cargo de la gestión y ejecución del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, debiendo informar y someterse a aprobación dichos ajustes y actualizaciones, por parte del Consejo de Planificación y el Concejo del GAD Municipal del Cantón San Pedro de Huaca.

Art. 8.- Entidad para la gestión y ejecución del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. - Corresponde al GAD del Cantón San Pedro de Huaca, sus Direcciones, en el ámbito de sus funciones y atribuciones; gestionar, impulsar, apoyar, realizar los estudios y ejecutar los programas y proyectos contemplados en el PDyOT Cantonal.

Los programas y proyectos de desarrollo, de ordenamiento territorial y de gestión, de competencia Cantonal se constituyen en prioritarios para el GAD del Cantón San Pedro de Huaca.

Los programas y proyectos correspondientes a otros niveles de gobierno se gestionarán de acuerdo a los mecanismos establecidos en el artículo 260 de la Constitución, y las modalidades de gestión previstas en el COOTAD.

La autonomía financiera se expresa en el derecho de los gobiernos autónomos descentralizados de recibir de manera directa, predecible, oportuna, automática y sin condiciones, los recursos que les corresponden de su participación en el Presupuesto General de Estado, así como en la capacidad de generar y administrar sus propios recursos, de acuerdo a lo dispuesto en la Constitución y la ley.

Art. 9.- Seguimiento y Evaluación. - El GAD Municipal del Cantón San Pedro de Huaca, realizará un monitoreo periódico de las metas propuestas en el PDyOT Cantonal y evaluará su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que se requieran.

Reportará anualmente a PLANIFICA ECUADOR el cumplimiento de las metas propuestas en el PDyOT Cantonal, en concordancia con lo dispuesto en los artículos 50 y 51 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.

La Dirección de Planificación Territorial en conjunto con la Unidad de Fortalecimiento Institucional del GAD del Cantón San Pedro de Huaca, coordinarán los mecanismos de seguimiento y evaluación del PDyOT Cantonal con las Secretarías Sectoriales.

Art. 10.- Del control de la ejecución. - El control de la ejecución del PDyOT del Cantón San Pedro de Huaca, corresponde al Ejecutivo Cantonal, al Consejo de Planificación Cantonal de San Pedro de Huaca y a las instancias de participación establecidas en la Ordenanza del Sistema de Participación Cantonal, expedida por el GAD Municipal del Cantón San Pedro de Huaca.

Art. 11.- Aprobación Presupuestaria. - De conformidad con lo previsto en la ley, el GAD Municipal del Cantón San Pedro de Huaca, tiene la obligación de verificar que el presupuesto operativo anual guarde coherencia con los objetivos y metas del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón San Pedro de Huaca.

APLICACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DE CANTÓN SAN PEDRO DE HUACA

CAPITULO I

PRINCIPIOS Y REGLAS GENERALES

Para la presente ordenanza se establece alcanzar estos objetivos que favorecen la articulación armónica del sistema territorial, entendido como una construcción social que representa el estilo de desarrollo de la sociedad, la Ordenanza organiza y propone un modelo de gestión a futuro a partir de los componentes: biofísico, sociocultural, económico productivo, asentamientos humanos, uso y ocupación del suelo, planeamiento urbanístico; adicionando a la participación ciudadana como eje complementario y obligatorio.

Tabla 2. Objetivos Específicos según cada componente.

OBJETIVOS ESTRATÉGICOS VINCULACIÓN DEL PDOT Y PUGS

- | | |
|-------------|--|
| N° 1 | Identificar de manera detallada la problemática y las potencialidades territoriales tanto urbanas como rurales del cantón. |
| N° 2 | Componente Biofísico: Posicionar a San Pedro de Huaca como modelo de superación de la conflictividad socio ambiental trabajando con la población e instituciones presentes en el territorio en el aprovechamiento de las oportunidades con proyectos de gestión ambiental. |
| N° 3 | Componente Económico Productivo: Generar con los productores locales propuestas productivas sustentables que consoliden la agricultura familiar campesina y el turismo en sus diferentes modalidades, en base a emprendimientos que agreguen valor al territorio. |
| N° 4 | Componente Asentamiento Humanos, Infraestructura, Movilidad: Hacer de San Pedro de Huaca un cantón articulado, con una red de servicios y equipamientos equitativamente distribuidos en el territorio mejorando la calidad de vida de su gente. |
| N° 5 | Componente Social Cultural: Lograr, trabajando con la población, el fortalecimiento de la identidad, la cultura y el autoestima para mejorar el acceso a derechos de salud, educación, cultura deportes, con énfasis en los grupos prioritarios. |
| N° 6 | Componente Político Institucional: Construir capacidades para una gestión local eficiente, que potencie la participación ciudadana organizada y empoderada, que fortalezca el tejido social de todo el territorio cantonal. |

- N° 7** Componente Gestión de riesgos y emergencias: Formar una cultura de prevención, gestión y mitigación de riesgos naturales, antrópicos e incluso de situaciones de emergencia sanitaria (epidemias, pandemias).

Fuente: PUGS del cantón San Pedro de Huaca.

CAPÍTULO II REGLAMENTACIÓN DEL USO Y GESTIÓN DEL SUELO

SECCIÓN I POLÍTICAS URBANAS

Art. 01.- Administrativas. - Fortalecer la planeación como instrumento que ejerza la coordinación de todas las actividades institucionales, para el logro de una eficiente gestión.

Art. 02.- De uso de suelo. - Dirigir y coordinar las acciones necesarias para que el uso del suelo esté acorde con las normas sobre el desarrollo físico del territorio, propicie una mejora permanente de la calidad de vida de los habitantes y sea acorde con la conservación y protección ambiental. Son objetivos del Uso del Suelo las siguientes:

- ✓ Densificar el área urbana existente (consolidada y en consolidación)
- ✓ Recuperar y ordenar el espacio público para el uso y disfrute colectivo, y dotar de accesibilidad universal a los mismos.
- ✓ Determinar zonas de expansión urbana.
- ✓ Delimitar áreas de protección ambiental, paisajístico y riesgo.

Art. 03.- Servicios Públicos. - Coordinar y orientar acciones tendientes a unificar la gestión de los planes maestros de servicios e infraestructura básica prestados por el GAD, para completar las coberturas geográficas y poblacionales, a partir de las tendencias de crecimiento urbano y asegurar la calidad de los servicios.

Art. 04.- Ambientales. - Dirigir, orientar y ejecutar acciones para preservar, proteger y recuperar los recursos naturales de agua, suelo, aire y paisaje, en coordinación con las entidades y dependencias responsables y la participación de la comunidad.

Art. 05.- Vivienda. - Coordinar acciones para promover e incentivar la ejecución de programas nuevos y de mejoramiento de vivienda (estatal, mixta y privada), con aprovechamiento eficiente del suelo urbano disponible y de la infraestructura de servicios públicos.

Art. 06.- Equipamiento Comunitario. - Alcanzar una cobertura de calidad, mediante la adecuación, dotación y construcción de equipamientos, con mobiliario urbano.

Art. 07.- Deporte y Recreación. - Adecuar y optimizar el uso racional e intenso de los escenarios deportivos y recreativos existentes, como actividad básica de la cultura y ocio.

Art. 08.- Vialidad, tránsito y transporte. - Orientar y ejecutar acciones para estructurar una red vial urbana eficiente, que facilite la accesibilidad y movilidad, ordenada y segura de personas, tránsito y transporte. Son políticas de este sistema las siguientes:

- ✓ Priorizar ejes viales principales para realizar mejoras.
- ✓ Generar un plan de movilidad para la zona urbana, complementando su flujo con un corredor ecológico por las comunidades rurales.
- ✓ Habilitar y desarrollar ejes peatonales y ciclo vías con tratamiento ambiental y paisajístico.
- ✓ Dotar al Cantón de infraestructura y equipamiento para transporte de pasajeros y carga.

SECCIÓN II POLÍTICAS RURALES

Art. 09- Centros Poblados. - Integrar funcionalmente el territorio rural a la vida económica, social y cultural del cantón, impulsando el desarrollo urbanístico rural.

Art. 10.- Reglamentación. - Incorporar los centros poblados del área rural del cantón al sistema de planeación, a través de la normativa que se refiera a los usos de suelo, incluyendo disposiciones relacionadas con la definición de actividades principales, complementarias y compatibles; en especial para las zonas o áreas de riesgo y protección ambiental. La dependencia municipal encargada del ordenamiento territorial elaborará los planes complementarios que se necesiten para el desarrollo urbanístico de los asentamientos humanos del cantón.

SECCIÓN III CONTROL Y GESTIÓN TERRITORIAL

Art. 11.- Control territorial. - La actuación municipal en materia de control del uso y ocupación del suelo, tiene por objeto comprobar que las distintas intervenciones estén de acuerdo a la reglamentación y

normativa vigente, así como restablecer, en su caso, lo infringido. Este control será ejecutado por la Dirección de Planificación y Territorialidad.

Art. 12.- Gestión territorial. - Se entiende por gestión territorial, a la facultad que tiene la Municipalidad para estudiar, tramitar y aprobar planos de subdivisiones de predios, urbanizaciones, reestructuraciones parcelarias, integración parcelaria, proyectos de diseño urbano y edificaciones, y expedir permisos de construcción, habitabilidad y propiedad horizontal, de acuerdo a lo que establecen las leyes, planes y ordenanzas municipales vigentes.

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

Art. 13.- Facultades. - La Dirección de Planificación y Territorialidad está especialmente facultada para, en caso de existir infracciones, emitir informes y actuar en función de lo que expresa esta Ordenanza y más normas jurídicas vigentes.

Art. 14.- Funciones. - Las Funciones de la Dirección de Planificación y Territorialidad, estarán dirigidas a:

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

Art. 15.- Conformación. - Para un correcto ejercicio de sus funciones, la Dirección de Planificación y Territorialidad, estará conformada por un grupo interdisciplinario de profesionales con perfiles o especializaciones

que permitan un adecuado desenvolvimiento en materias de planificación, construcción, legislación urbana y ordenamiento territorial.

SECCIÓN IV INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO

Art. 16.- Instrumentos de gestión del suelo. - Son herramientas técnicas y jurídicas que permiten la adquisición y la administración del suelo necesario para alcanzar los objetivos de desarrollo planteados para el cantón. Se aplicarán los instrumentos de gestión del Suelo:

- ✓ Distribución equitativa de las cargas y los beneficios.
- ✓ Reestructuración de predios
- ✓ Integración inmobiliaria.
- ✓ Fraccionamiento, partición o subdivisión.
- ✓ Cooperación entre partícipes
- ✓ Derecho de adquisición preferente.
- ✓ Declaración de desarrollo y construcción prioritaria.
- ✓ Declaración de zonas especiales de interés social.
- ✓ Anuncio del proyecto.
- ✓ Concesión onerosa de derechos.
- ✓ Derecho de superficie.

Art. 17.- Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios. - Es aquel que promueve el reparto equitativo de los beneficios derivados del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo entre los actores públicos y privados involucrados en función de las cargas asumidas.

Art. 18.- Reestructuración de predios. - La reestructuración de predios permite agrupar varios predios con el fin de reestructurarlos y subdividirlos en una conformación parcelaria nueva, por iniciativa pública o privada, en virtud de la determinación de un plan parcial y unidades de actuación urbanística. Puede ser de iniciativa pública o privada.

Art. 19.- Integración inmobiliaria. - La integración inmobiliaria permite una nueva configuración física y espacial de un área con la finalidad de reordenar el suelo para el cumplimiento del planeamiento urbanístico, por iniciativa pública o privada.

Art. 20.- Fraccionamiento, partición o subdivisión. - El fraccionamiento, la partición o la subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística.

Art. 21.- Cooperación entre partícipes. - Permite realizar el reparto de las cargas y los beneficios de un plan parcial y unidades de actuación urbanística que no requieran de una nueva configuración predial.

Art. 22.- Derecho de adquisición preferente. - Permite al Gobierno Municipal la adquisición de aquellos predios identificados a través del planeamiento urbanístico con el propósito de propiciar la consolidación de sistemas públicos de soporte y la construcción de vivienda de interés social.

Art. 23.- Declaración de desarrollo y construcción prioritaria. - Permite determinar zonas o predios localizados dentro del límite urbano que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, serán urbanizados o construidos por sus propietarios dentro de un plazo no menor a tres años a partir de su respectiva notificación y conforme con el ordenamiento establecido.

Art. 24.- Declaración de zonas especiales de interés social. - Mediante este instrumento, el Gobierno Municipal podrán declarar zonas especiales de interés social que deberán integrarse o estar integradas a las zonas urbanas o de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo.

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

Art. 25.- Anuncio del proyecto. - El anuncio del proyecto es el instrumento que permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas, al valor de la fecha del anuncio público de las respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras.

Art. 26.- Afectaciones. - Este instrumento, permite limitar las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo de predios en donde se construirá a futuro obras públicas o iniciativas de interés social. Estas afectaciones serán inscritas en el Registro de la Propiedad.

Art. 27.- Concesión onerosa de derechos. - Es un instrumento mediante el cual, el Gobierno Municipal permite, mediante el pago de una tasa o contribución; la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, la modificación de usos del suelo o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en aquellos polígonos de intervención urbanística que permita el plan de uso y gestión de suelo o sus planes urbanísticos complementarios.

Art. 28.- Derecho de superficie. - Mediante este instrumento, el Estado transfiere a favor de un tercero el derecho para edificar en suelo de su propiedad, conforme con lo establecido en el planeamiento urbanístico,

incluidas las cargas que le son propias, mediante la suscripción de un contrato que será elevado a escritura pública, debidamente registrada.

CAPÍTULO III PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

SECCIÓN I DEFINICIONES

Art. 29.- Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS). - El PUGS es un instrumento de planeación urbanística que establece tratamientos, usos y relaciones de compatibilidad del suelo; la ocupación y edificabilidad del suelo determinando los coeficientes de ocupación, el volumen y altura de las edificaciones, las normas para la habilitación del suelo, la jerarquización vial, las áreas de protección especial, los equipamientos necesarios y los proyectos de interés social.

Art. 30.- Ámbito de aplicación del PUGS. - El PUGS será de estricto cumplimiento en todo el polígono territorial del Cantón.

Art. 31.- Vigencia del PUGS. - El PUGS tendrá una vigencia de 12 años a partir de su aprobación y será obligatoria su actualización en el inicio de cada período administrativo municipal.

Art. 32.- Elementos del PUGS. - Para la correcta ejecución del ordenamiento territorial, se constituyen elementos del PUGS, los anexos de esta ordenanza:

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

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

Art. 33.- Componentes del PUGS. - El PUGS tiene dos componentes, el estructurante que determina la clasificación del suelo y el urbanístico que define el uso y edificabilidad para cada zona de planeamiento territorial.

SECCIÓN II
CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Art. 34.- Clasificación del Suelo. - El territorio cantonal se clasifica en dos tipos de suelo: Rural y Urbano, cada uno tiene su respectiva clasificación.

Tabla 3. Clasificación del Suelo.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN	
Urbano	Consolidado No Consolidado Protección
Rural	Producción Aprovechamiento Extractivo Protección Expansión Urbana

Fuente: Equipo Consultor, 2020

Art. 35.- Suelo Rural. - Es el suelo destinado a las actividades agro productivas, extractivas o forestales o de reserva ambiental, en los cuales no presenta concentración de edificaciones destinadas a vivienda y que pueden ser reservado para futuros usos urbanos.

El suelo rural se clasifica de la siguiente manera:

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

Art. 36.- Suelo rural de producción. - Es el suelo rural destinado a actividades agro productivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente.

Art. 37.- Suelo rural para aprovechamiento extractivo. - Es el suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de naturaleza.

Art. 38.- Suelo rural de protección. - Es el suelo rural que, por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección.

Art. 39.- Suelo rural de expansión urbana. - Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo.

Art. 40.- Suelo Urbano. - El suelo urbano es el territorio que actualmente presenta ocupación concentrada de construcciones destinadas a vivienda, dotados en su mayor porcentaje por infraestructura de servicios

básicos y públicos, en donde no se efectúen actividades productivas de ninguna naturaleza. Se clasifica en:

- ✓ Suelo urbano consolidado
- ✓ Suelo urbano no consolidado
- ✓ Suelo urbano de expansión urbana

Tabla 4. Clasificación del Suelo.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO NUEVA DELIMITACIÓN HUACA		
DESCRIPCIÓN	ÁREA (has)	(%)
CONSOLIDADO	78.41	25.80%
EN CONSOLIDACIÓN	158.26	52.07%
EXPANSIÓN URBANA	67.24	22.13%
TOTAL	715.38	100.00%

CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO PARROQUIA RURAL LA MARISCAL		
DESCRIPCIÓN	ÁREA (has)	(%)
CONSOLIDADO	27.71	36.42%
EN CONSOLIDACIÓN	48.36	63.58%
EXPANSIÓN URBANA		
TOTAL	76.06	100.00%

Fuente: Equipo Consultor, 2020

Art. 41.- Suelo urbano consolidado. - Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.

Art. 42.- Suelo urbano no consolidado. - Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.

Art. 43.- Suelo urbano de protección. - Es el suelo urbano que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente.

SECCIÓN III LÍMITES CANTONALES

Art. 44.- Límite Cantonal. - Se considera límite oficial del cantón San Pedro de Huaca, aquel polígono que luego del proceso de fijación de límites, fuese revisado por el Comité Nacional de Límites Internos (CONALI) y sancionado por la Asamblea Nacional. Una vez terminado el proceso será considerado como límite definitivo del territorio cantonal.

Art. 45.- Límites Parroquiales. - Los límites parroquiales serán determinados mediante aprobación por ordenanza del Concejo Municipal, con el apoyo y coordinación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales Rurales. Y estarán definidos en los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los GAD's parroquiales, mediante el cual se articularán las políticas y lineamientos del Plan Cantonal y la presente ordenanza.

Art. 46.- Límite Urbano. - Es aquel límite que separa el suelo urbano del suelo rural. Para efectos de la presente Ordenanza se tomará en cuenta la descripción de los límites urbanos presente en el Plan de Uso y Gestión del Suelo. Todo lo que se encuentra fuera de éstos, será considerado suelo rural.

Tabla 5. Clasificación del Suelo.

POOLIGONOS URBANOS Y RURALES		
CENTRO POBLADO	ÁMBITO	SUPERFICIE DELIMITADA
HUACA	Cabecera urbana del cantón	351.17 Ha
MARISCAL SUCRE	Centro poblado	76,06 Ha

Fuente: Equipo Consultor, 2020

Art. 47.- Ampliación del Límite Urbano. - El límite urbano en el Cantón San Pedro de Huaca se encuentra determinado dentro del PUGS en relación a la densidad y proyección poblacional; es decir de acuerdo al estudio este permanecerá constante durante un período 30 años, si se maneja un crecimiento tendencial de la población; luego del cual se podrá ampliarlo de acuerdo a las necesidades de crecimiento urbano y poblacional; o, en su defecto, una vez que se haya logrado un alto grado de consolidación de las áreas urbanas y las áreas de expansión urbana. Será la dirección encargada del ordenamiento territorial quien determine de manera técnica las necesidades de ampliación del límite urbano.

SECCIÓN IV USOS DE SUELO CANTONALES

Art. 48.- Definición de uso de suelo. - Se entenderá por uso del suelo, el destino y las actividades que se realizarán en los predios

Art. 49.- Los usos del suelo en el Cantón San Pedro de Huaca. - se clasifican de acuerdo a la ubicación geográfica del territorio, ya sea en el sector urbano o rural.

Art. 50.- Los usos de Suelo en el área urbana de la Cabecera Cantonal, se clasifican en:

- ✓ Residencial

- ✓ Residencial de Construcción Condicionada
- ✓ Reserva Urbana
- ✓ Agrícola residencial
- ✓ Asignación Especial
- ✓ Comercial y de servicios
- ✓ Incentivo de Servicios Turísticos
- ✓ Protección Patrimonio Cultural
- ✓ Equipamientos Públicos y Privados.
- ✓ Industrial - Parques Industriales
- ✓ Protección Ecológica: Protección de Humedales, Reserva Ecológica, Reserva Agrícola, Zona de Riesgo, Bosques Protectores.

Art. 51.- Los usos de Suelo en el área rural Cantonal, se clasifican en:

- ✓ Centros poblados o núcleos urbanos.
- ✓ Protección Ecológica:
 - Conservación de Sistemas Estratégicos
 - Protección en Sistemas Lacustres
 - Áreas Protegidas
 - Vulnerables de Protección Especial: Áreas erosionadas y en proceso, Zonas de deslizamiento en masa, Áreas inundables.
- ✓ Seguridad Alimentaria: (agricultura, ganadería, silvicultura y pasto).

SECCIÓN V

USOS DE SUELO URBANO

Art. 52.- Uso de Suelo Residencial. - Suelo destinado a las actividades descanso, reposo y vivienda unifamiliar o múltiple, en inmuebles independientes, en edificios aislados y combinados con otros usos de suelo permitidos.

Art. 53.- Uso de suelo Residencial de Construcción Condicionada: Suelo destinado a las actividades de descanso, reposo y vivienda en inmuebles, edificios aislados y combinados con otros usos de suelo permitidos, que requieren soluciones y tratamiento constructivo especial por condiciones de suelo, nivel freático o grado bajo y mediano de vulnerabilidad, por lo cual se solicitará estudio de suelos. No podrán localizarse en franjas de protección, en rellenos de quebradas, en canalizaciones entubadas, en pendientes mayores al 35%, en derechos de vías. Tampoco lo harán mecánicas, lubricadores u otras actividades que produzcan desechos líquidos tóxicos y más aún si no cuentan con un sistema de tratamiento y manejo de las descargas líquidas.

Art. 54.- Uso Agrícola Residencial: El uso agrícola residencial corresponde a aquellas áreas y asentamientos humanos concentrados o dispersos, vinculados con las actividades agrícolas, pecuarias, forestales y piscícolas.

Tabla 6. Uso Agrícola Residencial

USO	SIMB.	TIPOLOGÍA	SIMB.	USOS
Agrícola Residencial	AR	Barrios urbanos marginales, rurales, anejos, caseríos y comunas.	AR1	Vivienda compartida con usos agrícolas pecuarios, forestales o piscícolas

Art. 55.- Zona urbana de Asignación Especial: Son lugares identificados para los nuevos proyectos, el crecimiento, desarrollo, fortalecimiento y generación de nuevos polos de desarrollo y centralidades en la ciudad de Huaca.

Art. 56.- Uso de Suelo Comercial y de Servicios: son lugares, predios o inmuebles destinados al acceso del público para intercambio de bienes y servicios que se clasifican de acuerdo a la cobertura y escala de los mismos y al que se le otorga una patente de funcionamiento de acuerdo a las actividades registradas en Rentas Municipales las cuales pueden ser:

Tabla 7. Clasificación de actividades

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES DE ACUERDO AL CLASIFICADOR CIIU

A	Agricultura, ganadería, caza y actividades de servicio conexas.
B	Pesca, explotación de criaderos de peces y granjas piscícolas; actividades de tipo servicio relacionadas con la pesca.
C	Oficinas de administración de explotación de minas y canteras n.c.p.
D	Industrias manufactureras y de telecomunicaciones
E	Suministros de electricidad, gas, vapor y agua caliente.
F	Construcción.
G1	Venta, mantenimiento y reparación de vehículos automotores y motocicletas
G2	Comercio al por mayor y en comisión, excepto el comercio de vehículos, automotores y motocicletas
G3	Comercio al por menor, reparación de efectos personales y enseres domésticos, excepto el comercio de vehículos, automotores y motocicletas
H	Hoteles y restaurants
I	Transporte por vía terrestre, transporte por tuberías.
J	Intermediación financiera
K	Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler
L	Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria.
M	Enseñanza.
N	Actividades de servicios sociales y de salud.
O	Otras actividades de servicios comunitarios, sociales y personales

P Hogares privados con servicio doméstico.

Art. 57.- Uso comercial y de servicios pormenorizado: el uso comercial se clasifica de acuerdo al área de influencia que ejercen los establecimientos para el intercambio comercial, y pueden ser los siguientes:

- ✓ **Comercial 1.-** corresponde al comercio vecinal y es compatible con vivienda.

Tabla 8. Clasificación de actividades

USO	TIPO	SIMB.	ACTIVIDADES
COMERCIAL 1	VECINAL	CV1	Venta de granos
			Abacerías y abastos- de productos de primera necesidad
			Venta de especias
			Tercenas y frigoríficos
			Consultorios médicos-clínicas
			Venta de aves y huevos
			Panaderías (producción y venta de panes)
			Venta de mariscos
			Confiterías
			Tiendas de víveres
			Licorerías
			Venta de papas
			Venta de pescado
			Farmacias
			Venta de productos de limpieza
			Venta de pañales
			Venta de videos y cd's
			Lavanderías en seco
			Consultorios
			Papelerías
			Venta de celulares y accesorios
			Venta de material eléctrico y repuestos
			Copiadoras de llaves
			Cafeterías
			Heladerías
			Venta de frutas
			Consultorios odontológicos
			Laboratorios clínicos
			Laboratorios dentales
			Ópticas
			Video-juegos
			Gimnasios
			Peluquerías y salas de belleza
			Centros estéticos-spa
			Servicio de tatuajes
			Parqueaderos -garajes
			Taller y venta de joyería -relojería
			Bazares
			Zapatería
			Cabinas telefónicas e internet, centros de computo
			Artesanías

- ✓ **Comercial 2.-** corresponde al comercio sectorial, sectorial de tratamiento especial y zonal, esto es, de uso exclusivo de intercambio de productos y servicios.

Tabla 9. Clasificación de actividades

USO	TIPO	SIMB.	ACTIVIDADES	
COMERCIAL 2	SECTORIAL	CS1	Radioemisoras	Radioemisoras
			Venta de repuestos de vehículos	Venta de repuestos de vehículos
			Accesorios de vehículos	Accesorios de vehículos
			Venta de llantas	Venta de llantas
			Venta de accesorios y repuestos de motos	
			Venta de lubricantes	Venta de lubricantes
			Venta de productos veterinarios	Venta de productos veterinarios
			Comercialización de ropa	Comercialización de ropa
			Almacenes y comerciales (micro mercados)	Almacenes y comerciales (micro mercados)
			Venta de productos ortopédicos	Venta de productos ortopédicos
			Venta de productos de limpieza por menor	Venta de productos de limpieza por menor
			Tiendas de productos naturales	Tiendas de productos naturales
			Oficinas de profesionales	Oficinas de profesionales
			Venta de artículos de cuero	Venta de artículos de cuero
			Venta de calzado	Venta de calzado
			Venta de productos textiles	Venta de productos textiles
			Venta de repuestos de artefactos eléctricos	venta de repuestos de artefactos eléctricos
			Venta de electrodomésticos	Venta de electrodomésticos
			Venta de artículos musicales	Venta de artículos musicales
			Venta de artículos de hogar	Venta de artículos de hogar
Venta de muebles	Venta de muebles			

- ✓ **Comercial 3.-** corresponde al comercio Especial y Restringido, y su localización deber ser calificada por informe de la Dirección de Planificación por medio de su sección de Administración y control Urbano y será conocido por la Dirección de Obras públicas, Salud y Medio Ambiente, Turismo y Comisaría, luego por el Concejo Municipal.

Tabla 10. Clasificación de actividades

USO	TIPO	SIMB.	ACTIVIDADES	
COMERCIAL 3	ESPECIAL	CE	Lavadoras	Lubricadoras
			Alquiler de canoas y cuadrones	Suministros de electricidad, gas, vapor y agua caliente.
			Gasolineras y autoservicios	Constructora
			Venta de materiales de construcción	Constructora de vías
			Venta de productos agrícolas y ganaderos	
	RESTRINGIDO	CR	Venta de productos plásticos y material de reciclaje	Almacenes industriales, bodegas comerciales
			Ventas de gas (GLP)	
			Moteles, lenocinios, centros de tolerancia y similares	Club nocturno

Art. 58.- Uso de suelo de servicio turístico: Serán considerados como servicios turísticos los siguientes:

- ✓ Instalaciones y establecimientos de hospedaje con operación hotelera y/o sistemas de tiempo compartido, o cualquier otra modalidad en la que se contrate parcial o totalmente el uso de inmuebles en términos que la Municipalidad considere preponderantemente turísticos, así como campamentos y paraderos de casas rodantes.
- ✓ Agencias, sub-agencias, operadoras de viajes y operadoras de turismo.
- ✓ Arrendadoras de automóviles, embarcaciones y otros bienes muebles y equipo destinado al turismo.
- ✓ Transportes terrestres, marítimo, fluvial, lacustre y aéreo para el servicio exclusivo de turistas o que preponderantemente atiendan a los mismos.
- ✓ Servicio de alimentos y bebidas: restaurantes, cafeterías, bares, discotecas y similares que preponderantemente atiendan al turismo o se encuentren en áreas de desarrollo de dicha actividad.
- ✓ Centros de expendio de artesanías.
- ✓ Los prestadores de guías de turistas, guías, choferes y personal especializado.

Tabla 11. Clasificación de actividades

USO	TIPO	ACTIVIDADES	CLASE	SUBTIPO
SUELO DE SERVICIOS TURÍSTICOS	SECTORIAL DE TRATAMIENTO ESPECIAL	ALOJAMIENTOS	HOTELERO	Hoteles
				Hoteles Residencias
				Hoteles Apartamentos
				Hostales
				Hostales Residencias
				Pensiones
				Hosterías
				Cabañas
				Refugios
				Paradores
Albergues				
ALOJAMIENTOS	EXTRAHOTELEROS O NO HOTELEROS	Apartamentos Turísticos		
		Campamentos de Turismo - Camping		
		Ciudades Vacacionales		
ALIMENTOS Y BEBIDAS		Restaurantes		
		Cafeterías		
		Fuentes de Soda		
		Drives inn		
		Bares		
CENTROS DE DIVERSIÓN		Termas y Balnearios		
		Discotecas		
		Salas de Baile		
		Peñas		
		Centros de Convenciones		
		Boleras		
		Pistas de Patinaje		
		Centros de Recreación Turística		
		Salas de Recepciones y Salas de Banquetes		
		Billares		
AGENCIA DE SERVICIOS TURÍSTICOS		Agencia de Viajes Mayorista		
		Agencia de Viajes Internacional		
		Agencia de Viajes Operadora		
		Hipódromos		

**HIPÓDROMOS Y PARQUES
DE ATRACCIONES
TRANSPORTACIÓN**

Parques de diversiones estables
Líneas de Transporte aéreo nacional e internacional
Líneas de transporte marítimas y fluviales, nacionales e internacionales
Empresas de transporte terrestre internacional y nacional que determine el Directorio
Empresas que arriendan medios de transporte aéreo, marítimo, fluvial o terrestre

FUENTE: REGLAMENTO GENERAL DE APLICACIÓN A LA LEY DE TURISMO, 2004

LOCALES COMERCIALES, TURÍSTICOS, DIVERSIÓN Y OTROS EN LOS QUE SE COMERCIALIZEN ALIMENTOS Y BEBIDAS ALCOHÓLICAS

Art. 59.- Condiciones generales para usos comerciales y servicios turísticos.

La presente normativa se aplicará a todos los locales, establecimientos y personas que organicen eventos públicos, expendan alimentos y bebidas alcohólicas o que tengan relación con los preceptos contenidos con esta Ordenanza, los cuales podrán ubicarse en las zonas establecidas.

Los propietarios de los establecimientos deben cumplir estrictamente con todas las normas técnicas de orden público dictadas por las autoridades competentes; y, especialmente las normas sobre contaminación, control sanitario, control de incendios.

Obtendrán los permisos de funcionamiento correspondientes, previo el uso de suelo emitido por la Dirección de Planificación, la Dirección Municipal de Turismo y la Dirección de Participación Ciudadana; en el sitio, que de forma obligatoria realizarán los funcionarios con las entidades nombradas, quienes estarán debidamente identificados y coordinarán a través del sistema de información municipal predial y clave catastral, conforme los requisitos y a la normativa establecida por las entidades:

- **DIRECCIÓN PROVINCIAL DE SALUD.** - Para el otorgamiento o renovación del permiso de funcionamiento, controlar las condiciones higiénicas sanitarias de establecimientos de servicios de atención al público y otros sujetos a control sanitario, en

coordinación con la Dirección de Ambiente Municipal y la Comisaría Municipal como competencia concurrente.

- ✓ Presentación de certificación y permiso de funcionamiento de la Dirección Provincial de Salud, certificación de la Dirección de Ambiente Municipal y la Comisaría Municipal
- **MINISTERIO DE TURISMO.** - Como organismo rector de la actividad turística le corresponde normalizar, regularizar y coordinar acciones para controlar cualquier tipo de establecimientos registrados como turísticos, en coordinación con la Dirección de Turismo Municipal y la Comisaría Municipal, como competencia concurrente.
 - ✓ Registro Turístico del local en el Ministerio de Turismo, que definirá su categorización.
- **MINISTERIO DEL INTERIOR.** - Le corresponde garantizar la Seguridad interna y Ciudadana al igual que los consensos con los diferentes niveles de gobierno y actores sociales, en el ámbito de sus competencias, así como el control del cumplimiento de los horarios para el funcionamiento de los centros que ofertan servicios turísticos.
 - ✓ Certificación de horarios, permisos de funcionamiento de centros y servicios turísticos y venta de bebidas alcohólicas.
- **GAD MUNICIPAL SAN PEDRO DE HUACA.** - Por intermedio de las Direcciones de Turismo, Salud y Medio Ambiente y Planificación les corresponde regular, controlar y promover el desarrollo de la actividad turística; regular prevenir y controlar la contaminación ambiental; y, determinar que la ubicación del establecimiento comercial no esté en oposición con la planificación del ordenamiento territorial establecido. De tal manera todas las direcciones involucradas deben dar su informe de aprobación.
 - ✓ Permiso de funcionamiento otorgado por las Direcciones Municipalidad nombradas, previo el informe de inspección conjunta y de aprobación, el cual permita el funcionamiento de los locales de comercio restringido como de prestación de servicios turísticos.
- **CUERPO DE BOMBEROS.** - Obtener previamente el visto bueno del Cuerpo de Bomberos en cuanto al cumplimiento de las disposiciones para el funcionamiento de los locales comerciales y de servicios turísticos establecidas en el Ley y Reglamento de Prevención, Mitigación y Protección contra Incendios, generada en el 2009.

- ✓ Certificación de Cumplimiento de todas las disposiciones de la Ley y Reglamento de Prevención, Mitigación y Protección contra Incendios, generada en el 2009.

Art. 60.- Definición de los locales que oferten servicios turísticos. -Son todos los establecimientos que de modo habitual y mediante precio proporcionan comidas y/o bebidas con o sin otros servicios de carácter complementario, se categorizan de la siguiente forma y se encuentran descritos en la presente Ordenanza:

- **Alojamiento (Hotelero y extra hotelero):** Establecimientos dedicados de modo habitual, mediante precio, a proporcionar a las personas alojamiento con o sin otros servicios complementarios:
 - ✓ Hotel
 - ✓ Hotel Residencia
 - ✓ Hotel Apartamento
 - ✓ Hostal
 - ✓ Hostal Residencia
 - ✓ Pensión
 - ✓ Hostería
 - ✓ Motel
 - ✓ Refugio
 - ✓ Campamento turístico o silueta frontal de "carpa"
 - ✓ Cabaña
 - ✓ Complejo vacacional
 - ✓ Campamento
 - ✓ Apartamento
 - ✓ Camping con indicativo de categoría
- **Alimentos y bebidas:** Se entiende por servicio de alimentos y bebidas a las actividades de prestación de servicios gastronómicos, bares y similares, de propietarios cuya actividad económica esté relacionada con la producción, servicio y venta de alimentos y/o bebidas para consumo. Además, podrán prestar otros servicios complementarios, como diversión, animación y entretenimiento. Dentro de esta categoría se encuentran los siguientes establecimientos:
 - ✓ **Restaurantes:** Son aquellos establecimientos que mediante precio sirven al público toda clase de comidas y bebidas para ser consumidas en sus propios locales.
 - ✓ **Cafeterías - Heladerías:** Son aquellos establecimientos que mediante precio sirven al público refrigerios rápidos, platos fríos o calientes, simples o combinados y bebidas en general, sean o no

alcohólicas tales como: café, infusiones, refrescos, jugos, helados, cerveza, licores, etc., y sean consumidas en sus propios locales.

- ✓ **Comidas rápidas:** Son aquellos establecimientos que mediante precio sirven al público comidas rápidas tales como: sánduches, empanadas, pastas y helados y bebidas no alcohólicas tales como: café, infusiones, refrescos, jugos, aguas minerales y cervezas.
- ✓ **Drives inn:** Son aquellos establecimientos que mediante precio sirven al público comidas y bebidas rápidas para ser consumidas en los vehículos automóviles. A tal efecto cuentan con estacionamiento de vehículos, señalizado y vigilado y con entrada y salida independientes con la autorización del GAD.
- ✓ **Bares:** Son aquellos establecimientos que mediante precio sirven al público toda clase de bebidas por el sistema de copas o tragos y cierto tipo de comidas por raciones o bocaditos para ser consumidas en sus propios locales. Pueden brindar el servicio complementario de karaoke.

No se consideran dentro de esta clasificación los restaurantes, cafeterías y bares de escuelas, universidades, empresas públicas o privadas o de hoteles, porque constituyen servicios complementarios de los mismos y que forman un solo conjunto homogéneo.

- ✓ **Centros de diversión:** Lugares destinados para realizar actividades en el tiempo libre y recreación activa, entre ellos se encuentran:
- ✓ **Discotecas:** Establecimientos destinado a la barra y una pista de baile. Deben contar con las medidas de seguridad para casos de siniestro y emergencia.
- ✓ **Salas de baile o fiesta, recepción y banquete:** son aquellos locales expresamente destinados a ser alquilados por personas o instituciones que deseen efectuar en ellos reuniones de carácter social, como también celebraciones de índole particular o pública, contando o no con pista de baile y difusión musical, con servicio de lunch y/o restaurante y habilitados para dicha actividad. No se permitirá boletería para el cobro de entrada. La difusión musical podrá provenir de medios electrónicos y/o números en vivo. En este último caso, deberán contar con escenario y camarín para ambos sexos.
- ✓ **Peñas.** - Locales adecuados para la exhibición de espectáculos artísticos y culturales, en horario nocturno se prohíbe los ingresos de

niños, niñas y adolescentes que no estén acompañados de sus padres o de un familiar adulto.

- ✓ **Termas y Balnearios:** Es un lugar para baños públicos o privados, ya sea de piscina, río o mar. Lugar dedicado al reposo a través de la utilización de las aguas.
- ✓ **Centros de convenciones.** - Es un lugar construido con el propósito de juntar asambleas, conferencias, seminarios o agrupaciones de diferentes caracteres, sea comercial, empresarial, científico o religioso, entre otros.
- ✓ **Boieras.** - Establecimiento destinado al juego de bolos.
- ✓ **Pistas de patinaje.** - Sitio acondicionado para deportes u otras actividades destinadas al patinaje.
- ✓ **Centros de recreación turística - Complejos Turísticos.** - Son establecimientos que están destinados al deporte y sano esparcimiento físico, cuentan con áreas verdes, espacios deportivos, servicios de alimentos y bebidas, balneario; entre otros.
- ✓ **Agencia de servicios turísticos.** - Son consideradas agencias de viajes las compañías sujetas a la vigilancia y control de la Superintendencia de Compañías, en cuyo objeto social conste el desarrollo profesional de actividades turísticas, dirigidas a la prestación de servicios en forma directa o como intermediación, utilizando en su accionar medios propios o de terceros.
- ✓ **Hipódromos y parques de diversiones estables.** - Las regulaciones necesarias para el funcionamiento de hipódromos y parques de atracciones serán dictadas por el Ministro de Turismo.
- ✓ **Transportación.** - cuando se dedica principalmente al turismo; inclusive el transporte aéreo, marítimo, fluvial, terrestre y el alquiler de vehículos para este propósito.
- ✓ **Billares.** - Locales en los cuales las personas se dedican al juego del billar, son atendidos exclusivamente por su propietario o administrador.

Art. 61.- Condiciones especiales para usos comerciales y servicios turísticos.

- ✓ Los propietarios y arrendatarios que soliciten licencia para el uso comercial y servicios turísticos deben presentar el permiso de

habitabilidad del bien y acondicionamiento interno y externo de la edificación o del predio previo al funcionamiento, mediante la presentación de planos arquitectónicos, instalaciones especiales, medidas de insonorización, aprobación del cuerpo de bomberos, convenio con parqueaderos, servicio de taxis, estacionamientos y medidas que garanticen el orden en la vía pública que lo limita y la seguridad para los usuarios y la vecindad que le rodea, como guardianías, cámaras de seguridad, alarmas, área de fumadores y no fumadores.

- ✓ Podrán establecer convenios de convivencia con la vecindad que le rodea, especialmente en las Zonas Históricas, con los centros educativos ubicados en un radio de influencia menor a 100 m, cuyo horario es destinado para la diversión de jóvenes y adolescentes.
- ✓ Se controlará el orden en la vía pública que la limita, mediante reglamento de uso, horarios y consumo de bebidas alcohólicas a ser elaborado y calificado por las Direcciones de Turismo y de Participación Ciudadana.
- ✓ La venta de bebidas alcohólicas está condicionada únicamente en sitios autorizados al permiso sanitario, en equipamientos de seguridad y ubicación asignada. Para evitar bebidas adulteradas, la calificación y control de la calidad como la cantidad de venta en el evento programado, será realizada por la Dirección de Turismo, de Cultura, de Salud y Comisaría Municipal, en coordinación con la Intendencia en un informe conjunto.
- ✓ Los propietarios y arrendatarios establecerán reglas de conducta a sus clientes, serán responsables de los daños que ocasionen al ornato y buenas costumbres de su entorno inmediato, contribuirán a difundir los eventos culturales, la historia y los valores humanos, así como el respeto a la ciudad, a la buena vecindad.
- ✓ Los consumidores y expendedores son responsables de la cantidad y calidad del consumo de venta de alcohol en el interior del local y en el entorno inmediato de la vía pública, por lo que no deben consumir, ni expender bebidas alcohólicas en el espacio público, no generar grescas, no consumir en vehículos con música de alto volumen, no generar basura y no utilizar como urinarios públicos fachadas, paredes, escalinatas, postes, árboles y jardines de la vecindad para lo cual, colocarán y respetarán en sus anuncios de publicidad la prevención e información sobre las medidas de seguridad y sanciones.

- ✓ Las quejas o denuncias se realizarán a la organización barrial, al Consejo Barrial, quien ejercerá el derecho al control social, con inspectores honorarios y mediante resolución de asamblea para el llamado de atención por incumplimiento al reglamento o acuerdos de convivencia y clausura si es reincidente. Será necesaria esta resolución para que la Comisaría Municipal proceda a la clausura de acuerdo al Título II Procedimiento Administrativo, Capítulo I.
- ✓ La investigación se apoyará con la Policía Nacional y el Cuerpo de Bomberos, en operativos de control interinstitucional, con medios de verificación, con muestreos de opinión, con instrumentos y equipos de medición de sonido y alcohol.
- ✓ Esta medida contribuirá al buen vivir, convivencia sana, concienciar y reducir los efectos ocasionados por el alcohol en los espacios públicos, vías públicas y seguridad ciudadana en los locales y en eventos públicos programados, siendo responsables los promotores de los eventos y los consumidores infractores.

Art. 62.- De la responsabilidad social. - Todas las actividades económicas que generen un impacto en el ambiente social y natural deberán cumplir las normas ISO 25: 000, sobre la Responsabilidad Social, a señalarse en la respectiva ordenanza.

Art. 63.- De las normas Leed.- (Liderazgo en Diseño energético y ambiental) esta calificación, significará incentivos en la tributación a ser indicadas en la respectiva ordenanza que permitirá evaluar las condiciones de edificabilidad y acabados de la construcción que contribuya a la sostenibilidad, eficiencia del manejo de los recursos naturales como el suelo, agua, energía solar, áreas verdes, jardines, manejo de residuos, renovación calidad de aire, protección sonido, manejo visual de publicidad, plantas libres, áreas comunales etc.

Art. 64.- Horarios y prohibiciones para el funcionamiento. - Se sujetarán a las disposiciones de horarios de funcionamiento, conforme lo determina el organismo competente.

Art. 65.- Distancia de los centros de servicio turísticos a los equipamientos de educación, salud y equipamiento de servicios sociales. – No se permitirá el funcionamiento de establecimientos como bares, discotecas, billares, peñas, licorerías, a una distancia menor de 100 metros de los equipamientos de Salud, Educación, servicio social y cultural.

Art. 66.- Uso del Suelo – Incentivo de Servicios Turísticos. - La Dirección de Turismo será la encargada de elaborar la propuesta de **ORDENANZA QUE REGULA, PLANIFICA, CONTROLA Y GESTIONA LA FACULTADES PARA EL DESARROLLAR LAS ACTIVIDADES TURÍSTICA EN EL CANTÓN SAN PEDRO DE**

HUACA Y DETERMINA LA TASA DE OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA ÚNICA DE FUNCIONAMIENTO. De tal manera se creará sectores en el Cantón San Pedro de Huaca, donde existan espacios de interés patrimonial arquitectónico, ecológico y cultural. Donde se fomente el desarrollo de los valores tangibles e intangibles de forma sustentable y sostenible a través de beneficios tributarios, empresariales y de capacitación la creación de operadoras turísticas, restaurantes y fuentes de soda de excelente calidad que fomente la cultura y el arte además de actividades económicas de expendio y difusión de artesanías, productos artesanales y obras de arte.

Art. 67.- Uso patrimonial cultural. - Se refiere a "aquellos ámbitos territoriales que contengan o que constituyan en sí mismos bienes patrimoniales tangibles, como elementos de valor natural, espacial o cultural que forman parte del proceso de conformación y desarrollo de los asentamientos humanos y, en consecuencia, han adquirido tal significado social, haciéndolos representativos de su tiempo y de la capacidad creativa de sus habitantes".

Art. 68.- Clasificación Patrimonio Cultural. - Se clasifica en arqueológico, arquitectónico y urbanístico.

Tabla 12. Clasificación Patrimonio Cultural

USO	SIMB.	TIPOLOGÍA	SIMB.	USOS
Áreas patrimoniales	H	Áreas históricas, hitos arquitectónicos urbanos y territoriales y zonas arqueológicas	H1	Los usos destinados a la protección del patrimonio cultural y sus componentes serán determinados por el Plan Integral de Conservación y Rehabilitación de sitios Patrimoniales Históricos y Arqueológicos.

Art. 69.- Uso de suelo para Equipamientos. -Es el destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida en el Cantón, independientemente de su carácter público o privado, en áreas del territorio, lotes independientes y edificaciones.

Art. 70.- Clasificación: En forma general se clasifican en equipamientos de servicios sociales y de servicios públicos; por su naturaleza y su radio de influencia se tipifican como barrial, sectorial, zonal, de ciudad y regional.

Equipamientos de servicios sociales relacionados con las actividades de satisfacción de las necesidades de desarrollo social de los ciudadanos. Se clasifican en:

- ✓ **Educación:** corresponde a los espacios y edificaciones destinados a la formación, capacitación y preparación de la ciudadanía.
- ✓ **Cultura:** corresponde a los espacios y edificaciones destinados a las actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura.
- ✓ **Salud:** corresponde a los espacios y edificaciones destinados a la prestación de servicios de salud como prevención, tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos y de profilaxis
- ✓ **Bienestar social:** corresponde a las edificaciones y dotaciones de asistencia no específicamente sanitaria, destinada al desarrollo y la promoción del bienestar social, con actividades de información, orientación, y prestación de servicios a grupos humanos específicos.
- ✓ **Recreación y deporte:** se refiere a los espacios y edificaciones destinados a las actividades deportivas y de recreación corresponde a las áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico, al deporte de alto rendimiento ya la exhibición de la competencia de actividades deportivas, y por los espacios verdes de uso colectivo que actúan como reguladores del equilibrio ambiental.
- ✓ **Religioso:** corresponde a los espacios y edificaciones destinados para la celebración de los diferentes cultos.

Tabla 13. Equipamientos de servicios sociales

USO	SIMB	TIPOLOGÍA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS
Educación E	EE	Barrial	EEB	Inicial, educación básica (nivel básico).
		Sectorial	EES	Educación secundaria, educación técnica, unidades educativas (niveles básicos y
		Zonal	EEZ1	institutos de educación especial, centros de capacitación laboral, institutos técnicos, centros artesanales y ocupacionales,
			EEZ2	Centros de interpretación de la naturaleza: Museo ecológico, Jardín Botánico, miradores

Cultural E	EC	Ciudad	EEM	Centros tecnológicos o institutos de educación superior y universidades de más de 20 aulas.
		Barrial Sectorial	ECB	Casas del Buen Vivir, bibliotecas
			ECS	Bibliotecas, museos de artes populares, galerías públicas de arte, salas de exposiciones; teatros, auditorios y cines de hasta 150 puestos.
		Zonal	ECZ	Centros de promoción popular, centros culturales, centros de documentación; teatros, auditorios y cines desde 150 hasta
USO	SIMB	Ciudad	ECM	Casas de la cultura, museos, cinematecas y hemerotecas; teatros, auditorios y salas de cine mayores a 300 puestos.
		TIPOLOGÍA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS
Salud E	ES	Barrial	ESB	Subcentro de Salud.
		Sectorial	ESS	Clínicas con un máximo de 15 camas de hospitalización, centros de salud, unidad de emergencia, hospital del día, consultorios médicos y dentales de 6 a 20 unidades de consulta. Centros de rehabilitación.
			Zonal	ESZ
		Ciudad	ESM	Hospital de especialidades, hospital general más de 25 camas de hospitalización.
Bienestar social E	EB	Barrial	EBB	Centros Infantiles, casas cuna y guarderías.
		Sectorial	EBS	Asistencia social: centros de formación juvenil y familiar, aldeas educativas, asilos de ancianos, centros de reposo, orfanatos.
		Zonal	EBZ	Albergues de asistencia social de más de 50 camas.

		Ciudad	EBM	Centros de protección de menores.
Recreativo y deportes ED	ED	Barrial	EDB	Parques infantiles, parque barrial, canchas deportivas, gimnasios, piscinas y escuela deportiva.
		Sectorial	EDS	Parque sectorial, área de camping.
		Zonal	EDZ1	Estadios, polideportivos y coliseos (hasta 2500 personas). Centro de espectáculos, galleras, plazas de toros.
			EDZ2	Parque zonal. Centros recreativos deportivos públicos y privados, karting.
Religioso ER	ER	Ciudad	EDM1	Parques de ciudad, jardín botánico, zoológicos, parque de fauna y flora silvestre
			EDM2	Estadios y polideportivos de más de 2500 personas.
		Barrial	ERB	Capillas, centros de culto religioso hasta 200 puestos.
		Sectorial	ERS	Templos, iglesias hasta 500 puestos
		Ciudad	ERM	Catedral o centro de culto religioso más de 500 puestos, conventos y monasterios.

La implantación de equipamientos de seguridad, se sujetarán a la normativa establecida por el Ministerio de Coordinación de Seguridad, los Planes de Seguridad Ciudadana y Plan de Manejo de Riesgos, establecidos conforme a la planificación territorial en coordinación con la Unidad de Gestión de Riesgos, COE cantonal y el Comité de Emergencias.

Equipamientos de servicios públicos relacionados con las actividades de carácter de gestión y los destinados al mantenimiento del territorio y sus estructuras. Se clasifican en:

- ✓ **Seguridad ciudadana:** comprende áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la seguridad y protección civil.
- ✓ **Servicios de la administración pública:** son las áreas, edificaciones e instalaciones destinadas a las áreas administrativas en todos los niveles.
- ✓ **Servicios funerarios:** son áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la velación, cremación, inhumación o enterramiento de restos humanos.

- ✓ **Transporte:** es el equipamiento de servicio público que facilita la movilidad de personas y vehículos de transporte.
- ✓ **Instalaciones de infraestructura:** comprende las instalaciones requeridas para garantizar el buen funcionamiento de los servicios y actividades urbanas.
- ✓ **Equipamiento Especial:** comprende instalaciones que sin ser del tipo industrial pueden generar altos impactos ambientales, por su carácter y superficie extensiva necesaria, requieren áreas restrictivas a su alrededor.

Tabla 14. Equipamientos De Servicios Públicos

USO	SIMB	TIPOLOGÍA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS
Seguridad E	EG	Barrial	EGB	Unidad de Policía Comunitaria, Unidad de
		Sectorial	EGS	Estación de Bomberos
		Zonal	EGZ	Cuartel de Policía, Centro de Detención Provisional.
Administración pública E	EA	Ciudad	EGM	Instalaciones militares, cuarteles y centros de rehabilitación social, penitenciarias y cárceles.
		Sectorial	EAS	Agencias municipales, oficinas de agua potable, energía
		Zonal	EAZ	Administraciones zonales, representaciones diplomáticas, consulados, embajadas y organismos internacionales.
Servicios funerarios E	EF	Ciudad	EAM	Alcaldía, sedes principales de entidades públicas y centros administrativos.
		Sectorial	EFS	Funerarias: venta de ataúdes y salas de velaciones sin
		Zonal	EFZ	Cementerios parroquiales o zonales con salas de velaciones, fosas, nichos, criptas, osarios, con o sin crematorio y columbarios, adscritos al cementerio.
Transporte E	ET	Ciudad	EFM	Parques cementerios o camposantos con salas de velaciones, fosas, nichos,
		Barrial	ETB	Estación de taxis, parada de buses, paraquederos

		Sectorial	ETS	Estacionamiento de camionetas, terminales de buses urbanos.
		Zonal	ETZ1	Terminales locales, terminales de transferencia de transporte
			ETZ2	Estaciones de transporte de carga y maquinaria pesada.
		Ciudad	ETM	Centros de revisión vehicular, terminales de buses interprovinciales y de caraa.
Instalaciones de Infraestructura E	EI	Barrial	EIB	Baterías sanitarias y lavanderías públicas.
		Sectorial	EIS	Estaciones de bombeo, tanques de almacenamiento de agua, estaciones radioeléctricas, centrales fijas y de base de los servicios fijo y móvil terrestre de radiocomunicación.
		Zonal	EIZ	Plantas potabilizadoras y subestaciones eléctricas, antenas centrales de transmisión y recepción de telecomunicaciones.
		Ciudad	EIM	Plantas de tratamiento y estaciones de energía Eléctrica.
Especial E	EP	Zonal	EPZ	Depósitos de desechos
		Ciudad	EPM	Tratamiento de desechos sólidos y líquidos (plantas procesadoras, incineración, lagunas de oxidación, rellenos sanitarios, botaderos), gasoductos, oleoductos y similares.

Art. 71.- Uso de suelo Industrial. - Es el destinado a la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales, el cual determinará el impacto ambiental de la misma. También son parte del uso industrial los inmuebles destinados al almacenamiento y bodegaje, reparación de productos, producción artesanal, reparación y mantenimiento de automotores.

Art. 72.- Clasificación del uso industrial. -El suelo industrial se clasifica en los siguientes grupos principales: de bajo impacto, mediano impacto, alto impacto y alto riesgo.

El detalle de las industrias dentro de cada categoría consta en el cuadro respectivo; esta clasificación está referida a la aplicación de la normativa ambiental nacional, según los escenarios de control.

Para aquellos establecimientos en proyecto o en funcionamiento que no estén tipificados en el cuadro respectivo, o cuando la gestión ambiental de la industria requiera una revisión de su clasificación, las Direcciones de Planificación, Salud y Medio Ambiente del GAD - I en coordinación con las instancias Ambientales Nacionales, emitirán el respectivo informe de clasificación del uso industrial en función de los impactos que ocasione.

NOTA: Si su funcionamiento y producción es industrial; su ubicación será solamente en la zona industrial determinada dentro de las áreas de expansión del Cantón, determinación que se tendrá en cuenta a partir de normativas establecidas por las autoridades. El funcionamiento de estos establecimientos deberá adicionalmente someterse a las siguientes determinaciones: sobre contaminación, no producir humos, gases, olores no manejar materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos y no generar en el ambiente externo un nivel de presión sonora.

- **Industrial de bajo impacto:** Comprende las manufacturas y los establecimientos especializados de servicios compatibles con los usos residenciales, siempre y cuando no alteren las condiciones de habitabilidad de las edificaciones colindantes y que cuente con el informe técnico de la Unidad de Salud y Medio Ambiente.
- **Manufacturas:** Comprende la elaboración de productos que no requieren de maquinaria o instalaciones especiales, y las actividades dedicadas al trabajo artesanal domiciliario, normalmente familiar, cuyos movimientos de carga no rebasen el uso de vehículos tipo camioneta; se prohíbe el uso y almacenamiento de materiales inflamables, reactivos, corrosivos, tóxicos, patógenos, radioactivos y explosivos y manufacturas menores que generen impactos nocivos al medio ambiente o riesgos a la salud de la población
- **Establecimientos especializados de servicios:** Son los que no generarán impactos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores; o aquellos que sí los generan, pero que pueden ser reducidos y controlados mediante soluciones técnicas básicas. No podrá calificarse en este grupo a ninguna industria que genere en el ambiente externo, un nivel de presión sonora equivalente o mayor a Cincuenta (50) dB de 6H00 a 20H00, o mayor a cuarenta (40) dB de 20H00 A 6H00.

Tabla 15. Uso Industrial.

USO INDUSTRIAL – TIPOLOGÍA BAJO IMPACTO				
USO	SIMB.	TIPOLOGÍAS	SÍMB.	ACTIVIDADES

INDUSTRIAL

I

Bajo impacto II

III

PRODUCCIÓN DE PLANTAS Y SEMILLAS(A1)

PRODUCCIÓN DE MIEL (A5)

Manufacturas: Confites, nogadas, mermeladas, salsas, pasteles y similares. Molinos artesanales. Taller de costura o ropa en general, bordados, alfombras y tapetes, calzado y artículos de cuero en pequeña escala. Cerámica en pequeña escala, ebanistería, talleres de orfebrería y joyería. Imprentas artesanales, encuadernación, adhesivos (excepto la manufactura de los componentes básicos), productos de cera, artículos deportivos (pelotas, guantes, raquetas), instrumentos de precisión (ópticos, relojes), instrumentos musicales. Carpinterías, tapicerías y reparación de muebles. Tallado en madera y roca. Depósitos de Madera. Talabarterías, cerrajería, ensamblaje de productos (gabinets, puertas, mallas, entre otros), armado de máquinas de escribir, calculadoras, ensamblaje de bicicletas, coches (de niño o similares), motocicletas y repuestos. Confección de maletas, maletines y similares, paraguas, persianas, toldos, empacadoras de jabón o detergente, industria panificadora, fideos y afines, artesanías en totora.

Industria de procesos mayoritariamente secos, talleres fotográficos, talleres de reparación de productos, mecánicas automotrices livianas, actividades agropecuarias que no utilicen productos contaminantes y generen olores pestilentes, ni peligro inminente para la población, Vulcanizadoras, Mecánicas en general, Lavadoras, TALLERES DE MECÁNICA ELÉCTRICA, TALLERES DE ENDERZADA Y PINTURA, TALLERES DE REPARACIÓN DE MOTOS

- ✓ **Industrial de bajo impacto:** Comprende los establecimientos industriales que generan impactos ambientales moderados, de acuerdo a la naturaleza, intensidad, extensión, reversibilidad, medidas correctivas y riesgos ambientales causados.
Se clasifican en dos grupos: el primero se refiere a aquellas industrias cuyo impacto puede ser controlado a través de soluciones técnicas básicas, para lo cual deberán cumplir con las condiciones establecidas en la ordenanza pertinente; el segundo grupo se refiere a aquellas industrias que requieren medidas preventivas, correctivas y de control específicas, determinadas en un Plan de Manejo Ambiental Aprobado, que debe ser emitido por la Dirección de Salud y Medio Ambiente. Estas industrias, si se encuentran en funcionamiento, deberán obtener el certificado ambiental mediante auditorías ambientales emitidas por la Dirección Salud y Medio Ambiente del GADO Municipal San Pedro de Huaca.
No podrá calificarse en este grupo:
 - Ninguna industria que genere en el ambiente externo, un nivel de presión sonora equivalente o mayor a sesenta (60) dB de 6H00 a 20H00, o mayor a cincuenta (50) dB de 20H00 A 6H00.
 - Las industrias de procesos mayoritariamente secos y húmedos que descarguen a la atmósfera elevadas cantidades de contaminantes gaseosos y material participado.

Tabla 16. Uso Industrial.

USO INDUSTRIAL – TIPOLOGÍA MEDIANO IMPACTO				
USO	SIMB.	TIPOLOGÍAS	SÍMB.	ACTIVIDADES
INDUSTRIAL	I	Mediano impacto I2	I2A	Producción de conductores eléctricos y tuberías plásticas, artefactos eléctricos (bujías, lámparas, ventiladores, interruptores, focos), electrodomésticos y línea blanca. Molinos a gran escala, procesamiento de cereales, granos y alimentos infantiles. Productos de corcho. Fabricación de productos de yute y cáñamo. Hielo seco (dióxido de carbono) o natural. DISTRIBUCIÓN DE PRODUCTOS DE LIMPIEZA
			I2B	Planteles de procesamiento de animales (Vacuno, Porcino, aves y otros.) Procesamiento industrial de alimentos: productos cárnicos, naturales y refrigerados. Centrales

frigoríficos. Producción y comercialización de productos lácteos. Procesamiento de frutas y legumbres. Fabricación y refinación de chocolate y confitería, café molido, alimentos para animales. Fabricación de medias, colchones. Producción y comercialización de muebles, puertas, cajas, lápices, palillos y juguetes de madera y similares, Aire acondicionado. Telas y otros productos textiles sin tinturado. Fabricación de láminas asfálticas y otros revestimientos.

Producción de cal y yeso. Cerámica, objetos de barro, Ladrilleras y tejerías, losa, y porcelana (vajillas, piezas de baño y cocina), baldosas y otros revestimientos. Losetas de recubrimiento, grafito o productos de grafito, tabiques, porcelanizados. Fabricación de vidrio y productos de vidrio y material refractario. Producción de sistemas de encofrados para construcción, puntales, andamios, bloqueras, tubos de cemento. Imprentas industriales (impresión, litografía y publicación de diarios, revistas, mapas, guías), editoriales e industrias conexas. Fabricación de papel, cartón y artículos (sobres, hojas, bolsas, cajas, envases, etc.). Fabricación de discos, cintas magnéticas, casetes. Producción de instrumentos y suministros de cirugía general y dental, aparatos ortopédicos y protésicos.

Fabricación, almacenamiento de productos químicos. Laboratorios de investigación, experimentación o de pruebas., **mecánicas automotrices semipesados y pesadas, aserraderos, Lavadoras, lubricadoras, bodegas de chatarra. Fabricación de productos de limpieza**

- ✓ **Industrial de alto impacto:** Comprende las instalaciones que aún bajo normas de control de alto nivel producen efectos nocivos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, vibración, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores; instalaciones que requieren soluciones técnicas de alto nivel para la prevención, mitigación y control de todo tipo de contaminación y riesgos. Estas industrias deben ubicarse en áreas establecidas por normativa y deberán contar con estudios ambientales y planes de manejo ambiental y revisado por la Dirección de Medio Ambiente del GAD Municipal San Pedro de Huaca
 No podrá calificarse en este grupo a ninguna industria que genere en el ambiente externo, un nivel de presión sonora equivalente o mayor a setenta (70) dB de 6H00 a 20H00, o mayor a sesenta (60) dB de 20H00 A 6H00.

Tabla 17. *Uso Industrial.*

USO INDUSTRIAL – TIPOLOGÍA ALTO IMPACTO				
USO	SIMB.	TIPOLOGÍAS	SÍMB.	ACTIVIDADES
INDUSTRIAL	I	Alto impacto I3	II3	Procesamiento de ácidos, aceites, alcoholes, bebidas alcohólicas, Curtiembres, destilerías, estampados, Talleres de Pintura y Lacado, Productos químicos inflamables y volátiles, vidrios, plantas termoeléctricas y canteras Aserraderos (preparación de madera). Productos farmacéuticos, medicamentos, cosméticos y perfumes, veterinarios. Muebles y accesorios metálicos. Productos de caucho: globos, guantes, suelas, calzado y juguetes. Artículos de cuero (ropa, zapatos, cinturones incluyendo tenerías proceso seco). Producción de plástico (vajillas, discos, botones). Fabricación o procesamiento de productos estructurales (varilla, vigas, rieles), maquinaria pesada eléctrica, agrícola y para construcción. Industria metalmecánica (herramientas, herrajes y accesorios, clavos, navajas, utensilios de cocina, máquinas y equipos para la

industria), fabricación de productos primarios de hierro y acero, productos metálicos (desde la fundición, aleación o reducción de metales hasta la fase de productos semi-acabados, acabados con recubrimientos). Fabricación y montaje de vehículos motorizados, partes de automóviles y camiones. Industrias de aluminio, asfalto o productos asfálticos. Procesamiento de pétreos, hormigoneras. Fabricación de cemento. Fósforos. Destilación, mezcla, fabricación de bebidas alcohólicas y no alcohólicas. **Fabricación y refinación de azúcar.** Producción y comercialización de fertilizantes, abonos, plaguicidas, desinfectantes. Fabricación de caucho natural o sintético (incluyendo llantas y tubos), jabones y detergentes (fabricación), linóleo, procesamiento de madera (triples, pulpas o aglomerados). Fabricación de películas fotográficas, pinturas, barnices, lacas, resinas sintéticas y materiales plásticos, procesamiento de productos fibras artificiales, curtiembre (proceso húmedo), tinturas. Tinturado de textiles y pieles. Producción y distribución de energía eléctrica (centrales termoeléctricas), centrales de energía solar. Procesamiento de gelatinas. Industria tabacalera. Faenamiento de animales, planteles avícolas, procesamiento de pescado, crustáceos y otros productos marinos, plantas frigoríficas. Procesamiento de aceites y grasas animales y vegetales.

- ✓ **Industrial de alto riesgo:** Son establecimientos en los que se desarrollan actividades que implican impactos críticos al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de

los productos y sustancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas, que requieren soluciones técnicas especializadas y de alto nivel para la prevención, mitigación y control de todo tipo de contaminación y riesgos. Estas industrias deben ubicarse en áreas establecidas en normativa y deberán contar con estudios ambientales y planes de manejo ambiental y revisado por la Dirección Medio Ambiente del GAD Municipal Cantón San Pedro de Huaca.

Tabla 18. *Uso Industrial.*

USO INDUSTRIAL – TIPOLOGÍA ALTO RIESGO				
US O	SIM B	TIPOLOGÍA AS	SÍMB.	ACTIVIDADES
INDUSTRIAL	I	Alto riesgo I4	II4	Incineración de residuos. Obtención, almacenamiento, comercialización de productos químicos peligrosos determinados en el Libro VI, Anexo 7, Art. 1 y 2 del Texto Unificado de Legislación Secundaria (TULAS). Fabricación de abonos y plaguicidas, Fábricas de ácido sulfúrico, ácido fosfórico, ácido nítrico, ácidos clorhídricos, pícrico, radioactivos (manejo y almacenamiento de desechos radioactivos). Solventes (obtención y recuperación). Explosivos pirotécnicos y accesorios (fabricación, almacenamiento, importación y comercialización cumpliendo las disposiciones de la materia). Gas licuado de petróleo (almacenamiento, envasado), petróleo o productos de petróleo (almacenamiento, manejo y refinado), almacenamiento de producto limpios de petróleo. Asbestos. Fabricación y recuperación de baterías de automotores. Fundición de minerales y similares.

Art. 73.- Establecimientos de mantenimiento y reparación de automotores. - Los establecimientos a que se refiere el Artículo anterior, se clasifican de la siguiente manera, para efectos de aplicación de las normas contenidas en esta Sección.

- ✓ **Taller automotriz.** - Se denomina taller automotriz a los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas, bici motos, motonetas y motocicletas.

- ✓ **Mecánica automotriz liviana.** - Se denomina mecánica automotriz liviana, a los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de automóviles, camionetas, furgonetas y más similares con capacidad de hasta 4 toneladas.
- ✓ **Mecánica automotriz semi pesada.** - Se denomina mecánica automotriz semipesada, a los establecimientos dedicados a la reparación y/o mantenimiento de colectivos, autobuses, camiones y similares con capacidad de hasta 10 toneladas.
- ✓ **Mecánica automotriz pesada.** - Se denominan mecánica automotriz pesada, a los establecimientos dedicados a la reparación o mantenimiento de automotores, de más de 10 toneladas de tractores, rodillos, palas mecánicas, excavadores, grúas tráiler y más similares, empleados en la agricultura, construcción y transporte.
- ✓ **Mecánica en general** Se denominan Mecánicas en general, los establecimientos dedicados a los trabajos de torno, cerrajería, gasfitería (plomería) y fundición.
- ✓ **Vulcanizadores.** - Se denominan vulcanizadoras a los establecimientos dedicados a la reparación, vulcanización, reencauchaje, cambio de llantas y tubos, balanceo de ruedas.
- ✓ **Lavadoras.** - Se denominan lavadoras, a los establecimientos dedicados al lavado, engrase, cambios de aceite, pulverización y otras actividades afines que tienen que ver con el mantenimiento de vehículos, sin que esto signifique reparación mecánica.
- ✓ **Talleres de enderezada, pintura y carrocerías:** Se denominan talleres de enderezada, pintura y carrocerías a los establecimientos dedicados a la fabricación o arreglo de carrocerías, Cajones de madera o metálicos, enderezada o al cambio o reparación de pintura.
- ✓ **Talleres de enderezada y pintura automotriz liviana:** establecimientos destinados al arreglo y mantenimiento de carrocerías para vehículos livianos con capacidad de hasta 4 toneladas.

Actividades en mecánicas automotrices. - En las mecánicas automotrices de los tipos antes mencionados podrán efectuarse los siguientes trabajos:

- Afinamiento de motores

- Reparación de máquinas
- Reparación de sistemas mecánicos, embrague, frenos, suspensión, cajas de cambios y otros.
- Enderezada de carrocerías y pintura.
- Servicio de soldaduras
- Cambio de ventanas y parabrisas
- Arreglo de tapicería e interiores
- Sistema eléctrico y baterías
- Todo trabajo afín a los mencionados y que se requiera para el mantenimiento y funcionamiento de vehículos.

Las mecánicas que se dediquen a enderezada de vehículos, y actividades que produzcan ruido, si están impiantadas en áreas residenciales, no podrán realizar trabajo durante las noches.

Requisitos de los lotes. - De acuerdo con su ubicación, los lotes en los cuales se requiera instalar mecánicas automotrices, mecánicas en general y lavadoras, reunirán los siguientes requisitos.

Los retiros serán los reglamentarios, más podrá permitirse el adosamiento hacia las medianeras laterales y posteriores, de acuerdo con la ordenanza vigente siempre y cuando se levanten paredes independientes y con el debido tratamiento acústico.

Tabla 19. Áreas útil mínimas para establecimientos

ESTABLECIMIENTO	CAPACIDAD	ÁREA ÚTIL MÍNIMA
Taller automotriz, Mecánica automotriz liviana, Mecánica en general, Vulcanizadoras, Talleres de enderezada y pintura automotriz liviana	5 vehículos (incluye tapicerías) (deberá tomarse en cuenta el tipo de vehículos atendidos)	200 m ²
Mecánica automotriz semipesado, Mecánica automotriz pesada	5 vehículos	400 m ²
Lavadoras	5 vehículos (deberá tomarse en cuenta el tipo de vehículos atendidos)	100 m ²
Talleres de enderezada, pintura y carrocerías	5 vehículos (deberá tomarse en cuenta el tipo de vehículos atendidos)	100 m ²

Vulcanizadora	2 vehículos (deberá tomarse en cuenta el tipo de vehículos atendidos)	100
---------------	---	-----

Localización. - La localización de mecánicas automotrices, mecánicas en general, vulcanizadoras y lavadoras; se sujetará a las siguientes condiciones:

- ✓ En el caso que sean propietarios de los lotes, y se encuentren ya instalados, podrán seguir ejerciendo dicha actividad, siempre y cuando cumplan con las normas técnicas, normas de arquitectura y urbanismo detalladas en este instrumento.
- ✓ En el caso de no ser propietarios, se permitirá la instalación de este tipo de actividades en áreas comprendidas como áreas comerciales e industriales, dentro de la zonificación de uso y ocupación de suelo.
- ✓ No podrán instalarse a menos de 100 m. de centros asistenciales, escuelas, colegios, cuarteles, iglesias, cines mercados y edificios públicos, medios desde el punto más desfavorable.
- ✓ No se permitirá la instalación de talleres o mecánicas automotrices y lavadoras, en las facilidades de tránsito o en lugares muy cercanos a ellos.
- ✓ No podrán instalarse este tipo de establecimiento en áreas históricas, patrimoniales naturales y arqueológicas.

Tramites de calificación de sitio.-Para la instalación de nuevas mecánicas o adecuación de las actuales se presentará una solicitud a la Dirección de Planificación, para la calificación del sitio, adjuntando los siguientes documentos:

- ✓ Copia certificada del título de la propiedad del terreno, escritura pública o contrato de arrendamiento debidamente inscrito
- ✓ Plano de la ubicación en escala 1:10.000
- ✓ Plano de implantación en escala 1:200 con indicación de vías.
- ✓ Adjuntar el Título de Profesional Mecánico responsable del establecimiento.

Capacidad de atención. - Adjunto a los requisitos comunes y planos para aprobación de proyectos de este tipo de establecimientos, el proyectista indicará obligatoriamente la capacidad máxima de atención del local, en cuanto al número de vehículos, cifra que no podrá rebasarse por motivo alguno. Los índices mínimos de cálculo serán los siguientes.

Tabla 20. Capacidad de atención para establecimientos.

ESTABLECIMIENTO	ÁREA ÚTIL MÍNIMA
Taller automotriz	50m ² del área neta del local
Mecánica automotriz liviana	20 m ² por vehículo
Mecánica automotriz semipesado	30 m ² por vehículo
Mecánica automotriz pesada	40m ² por vehículo

Vulcanizadora	50 m2 del área neta del local. (adicional, área para atención de vehículos) Los locales destinados a estas actividades, cumplirán con la superficie mínima asignada, demostrando la capacidad requerida para depósito o establecimiento de vehículos por tipo de actividad.
Lavadoras Tapicería	10 m2 por vehículo 50 m2 del área neta del local (adicional, área para atención de vehículos)

- ✓ Los tamaños de lote, deberán tomarse en cuanta a razón de las áreas mínimas y capacidad de atención que tendrá el establecimiento.
- ✓ Todo establecimiento deberá contemplar un área mínima para atención de al menos 5 vehículos, más un área adicional, que estará destinada para maniobrabilidad de los automotores.

Aprobación de Planos. - Una vez aprobada la solicitud de calificación del sitio, los interesados seguirán los trámites indicados sobre "Aprobación de Planos"

Normas Mínimas de Construcción. - Los establecimientos destinados a mecánicas, vulcanizadoras y lavadoras, cumplirán con las siguientes normas mínimas:

- ✓ **Materiales.** - Serán enteramente contruidos con materiales estables, y que propendan a la disminución del ruido en los lugares de trabajo que por su alto nivel de ruido lo requiera.
- ✓ **Pisos.** - El piso será de hormigón o pavimento.
- ✓ **Cubiertas.** - Las áreas de trabajo serán cubiertas y dispondrán de un adecuado sistema de evacuación de agua lluvias.
- ✓ **Rejillas.** - El piso deberá estar provisto de las suficientes rejillas de desagüe para la perfecta evacuación del agua utilizada en el trabajo, la misma que será conducida primeramente a cajas separadas de grasas antes de ser lanzadas a los canales matrices.
- ✓ **Revestimientos.** - Todas las paredes limitantes de los espacios de trabajo serán revestidos con materiales impermeables hasta una altura mínima de 1,80 m.
- ✓ **Cerramientos.** - Los cerramientos serán de mampostería sólida, mixta o de cualquier otro material que no afecte al ornato del sector con una altura no menor de 2.50 m. ni mayor de 3.50 m.
- ✓ **Altura mínima.** - La altura mínima libre entre el nivel de piso terminado y la cara inferior del cielo raso en las áreas de trabajo no será inferior a 2.40 m.

Servicios Sanitarios. - Todos los establecimientos especificados, estarán equipados con servicios sanitarios y vestidores con cancelas para los

empleados. El número de piezas sanitarias estará de acuerdo a la siguiente relación:

- ✓ Hasta 500 m². de terreno: un inodoro, un urinario, un lavamanos y una ducha con agua caliente.
- ✓ Por cada 500 m²., en exceso se sumará el número de piezas, indicado en el inciso anterior.

Elevadores y Rampas. - Para el funcionamiento de mecánicas en edificios de más de un piso existirán elevadores de vehículos o rampas cuya pendiente máxima será el 15% y un mínimo de 3,00 m.

Entradas y salidas de vehículos. - Podrán ser independientes o en un solo espacio cuyo ancho no será menor a 3.00 m. libres. En ningún caso, los accesos podrán ubicarse a una distancia inferior a 20.00 m. del vértice de edificación en las esquinas.

Instalaciones. - Los terrenos destinados a mecánicas automotrices en el área urbana, deberán contar con todos los servicios de agua, canalización y Energía eléctrica. Fuera del área urbana será obligatoria la instalación de un sistema propio de dotación de agua y evacuación de desechos.

Prevención y Control de la contaminación de aguas y sistema de evacuación. - La prevención y el control de la contaminación de las aguas por estos establecimientos, 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, mediante Acuerdo Ministerial No. 2144 ; y conforme con las disposiciones para la Prevención y Control de la Contaminación producida por las Descargas Líquidas Industriales y las Emisiones hacia la Atmósfera que la Dirección de Ambiente Municipal emitiera, entre otras :

- ✓ Se prohíbe toda descarga de residuos líquidos a las vías públicas, canales de riego y drenaje o sistemas de recolección de aguas lluvias y acuíferos, y a todo cuerpo de agua.
- ✓ Se prohíbe la utilización de aguas naturales de las redes públicas o privadas y las de las aguas lluvias, con el propósito de diluir los afluentes líquidos no tratados.
- ✓ La Unidad Municipal de Agua Potable y Alcantarillado y Ambiente fijará en cada caso las normas que deben cumplir las descargas a un cuerpo de agua o a un alcantarillado, previamente a la instalación, modificación, ampliación de una fuente contaminante, no obstante, lo cual se observará lo siguiente:

- ✓ No se descargará a los colectores de aguas servidas
 - Aguas con sustancias solubles en hexano (grasas y aceites) mayores a 50 mg/l.
 - Ácidos o bases que puedan causar contaminación; gasolina, solventes y otros líquidos, sólidos o vapores inflamables o explosivos.
 - Desechos sólidos o basuras que puedan obstruir los colectores.
 - Sólidos sedimentables que puedan depositarse en las redes de alcantarillado, en cantidades mayores a 10 ml/l.
 - Residuos tóxicos que representen peligro para la planta de tratamiento y/o a las personas.

- ✓ Estos establecimientos, deberán cumplir con los siguientes requisitos al diseñar un sistema de descarga a la red de alcantarillado, a más de lo establecido por la Empresa Municipal de Alcantarillado o su encargado.
 - No se permitirá la entrada de aguas lluvias al sistema de aguas servidas.
 - No se descargará la entrada de aguas lluvias ni de ningún otro vertido, excepto si se adoptan las disposiciones establecidas.
 - Se construirán instalaciones para separación de grasas, aceites y materiales granulares, cuya operación y mantenimiento correrán a cargo del propietario.
 - Se deberán construir cajas de inspección de fácil acceso para observación, control toma de muestras y medición de caudales.
 - El GAD Municipal San Pedro de Huaca controlará la implementación de los sistemas de tratamiento que se requieran la calidad de los afluentes.

Identificación de establecimientos. - Todos los establecimientos afectados por esta Sección, deberán exhibir su rótulo en el que constarán claramente: la identificación del tipo de taller, la capacidad vehicular aprobada y el número de inscripción del Título Profesional de Maestro de Taller, conforme a la ordenanza que regula la publicidad.

Prohibición de uso de calzadas y aceras. - Se prohíbe la utilización y ocupación de calzadas, aceras y vías públicas para la realización de cualquier tipo de trabajo inherente a las actividades de estaciones de servicio, gasolineras, mecánicas en general, talleres automotrices, electricistas, automotrices, vulcanizadoras y tapicerías.

Art. 74.- Parques industriales. - Se considera a la concentración de industrias correspondientes a diferentes tipologías industriales y que, pese a las diversas características de funcionamiento e impactos que generan, pueden implantarse locaciones específicamente determinadas, siempre y cuando cumplan con las normas de Arquitectura y Urbanismo, Seguridad, Salud y Ambiente. Para la implantación de industrias en esta modalidad, esta normativa, definirá las posibilidades de localización de parques o polígonos industriales en función de un análisis y evaluación del sitio de emplazamiento.

Los mismos que serán regulados a través de una ordenanza específica para su funcionamiento.

Condiciones generales de implantación del uso industrial. -Las edificaciones para uso industrial, a más de las condiciones específicas de cada tipo industrial, cumplirán lo que determine las normas de arquitectura y las exigencias de este y otros instrumentos normativos.

Art. 75.- Gasolineras y estaciones de servicio

Franjas de protección. – Se deberá sujetarse a las condicionantes siguientes:

- ✓ Doscientos (200) metros de radio medidos desde los linderos más próximos del predio a Instalaciones y/o edificaciones de estaciones o subestaciones eléctricas, edificaciones en construcción o en proyecto (uso del suelo asignado), destinados para establecimientos educacionales, mercados, hospitales, hoteles, templos, sitios de espectáculos públicos y todo centro de aglomeración y concentración humana.
- ✓ Mil metros (1000) de radio medido desde el punto más cercano al lindero de la gasolinera o estación de servicio a: oleoductos, gasoductos, poliductos y cualquier otra tubería de Transporte de petróleo crudo o derivado, así como a plantas envasadoras y distribuidoras de gas, combustibles (GLP y otros), 10 metros de retiro mínimo desde la línea de fábrica a cualquier edificación o cubierta libre.
- ✓ Las gasolineras o estaciones de servicio no podrán Instalarse a menos de doce metros de distancia a líneas aéreas de alta tensión de hasta 12.300 voltios ni a menos de cincuenta metros de Líneas aéreas de más de 13.200 voltios, medidos desde el punto más cercano al lindero, para lo cual requerirán del informe de la empresa Eléctrica Regional, la que certificará si se cumple con este requerimiento.

- ✓ Mil (1 .000) metros entre estaciones de servicio y/o gasolineras medidos entre los linderos más cercanos de cada predio.

Prohibiciones y servicios. - Se prohíbe la instalación de estaciones de servicio o gasolineras dentro del área delimitada como Centro Histórico y sitios declarados como arqueológicos. No se permitirá la instalación de estaciones de servicio o gasolineras dentro de áreas determinadas como residenciales en el plano de uso de suelo de la presente ordenanza

Se permitirá la instalación de estaciones de servicio o gasolineras dentro del área de influencia comprendida a una distancia de 50 metros cercana a las nuevas vías planteadas por el gobierno nacional y la Municipalidad:

- Ampliación vía Rumichaca - Ibarra

En caso de existir fuentes generadoras de ruido (grupos electrógenos, compresores, ventiladores, equipos mecánicos, etc.), las áreas donde se ubiquen las mismas, deberán ser aisladas acústicamente, para mantenerse por debajo de los límites máximos permitidos para el sector.

Art. 76.- Reserva arqueológica. - Son espacios o paraje natural donde existen bienes muebles o inmuebles susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica o paleontológica, hayan sido o no extraídos y que se encuentren en la superficie, en el subsuelo o bajo las aguas.

SECCIÓN VI USOS DE SUELO RURAL

USO Y MANEJO DE LOS RECURSOS NATURALES – ÁREAS PARA SEGURIDAD ALIMENTARIA

Art. 77.- Zonas para Seguridad Alimentaria. - Es el suelo destinado al manejo, extracción, aprovechamiento y explotación racional del recurso suelo, que garantice la reserva y provisión de productos alimenticios hacia los centros poblados. Se pueden desarrollar actividades clasificadas por el código Ciiú A Y B; (agricultura, silvicultura, ganadería, caza y actividades de servicio conexas, pastoreo, pesca, explotación de criaderos de peces y granjas piscícolas); actividades de tipo servicio relacionadas con la pesca.

Art. 78.- Uso de recursos Naturales. - Es el uso destinado al manejo, extracción, transformación y aprovechamiento y explotación racional y controlada de recursos naturales.

Clasificación de los Recursos Naturales. - El Uso Recursos de Naturales se clasifica en Áreas de seguridad Alimentaria, y son:

- ✓ **Recursos Naturales Renovables.** - Son aquellos recursos naturales que tienen la capacidad de regenerarse en un tiempo relativamente corto y se consideran los siguientes:
 - **Agrícola y Pecuario.** - Actividades relacionadas con toda clase de cultivos, cría de ganado menor y mayor y producción avícola y apícola;
 - **Silvicultura.** - Actividades destinadas a la producción y aprovechamiento racional de especies forestales, procurando evitar la pérdida o desaparición de especies nativas y endémicas.
 - **Piscícola.** - Actividades dedicadas a la producción de especies de aguas dulces y fomento de la práctica de pesca deportiva.
 - **Pasto.** - Es forraje la masa vegetal frescamente cosechada, que se caracteriza por un elevado contenido de agua de vegetación, comprende todo aquello que sirve como alimento a los animales domésticos.

- ✓ **Recursos Naturales No Renovables.** - Son aquellos recursos naturales que no tienen la capacidad de regenerarse o en su defecto su regeneración requiere de tiempos prolongados y se consideran los siguientes:
 - **Explotación de áridos.** - Actividad minera dedicada a la extracción y transformación de los materiales pétreos (piedra, grava y arena) usados como materia prima para la construcción y actividades artesanales, su uso y aprovechamiento, estará regulada por la Ordenanza respectiva.
 - **Explotación de metales.** - Actividad minera dedicada a la explotación del subsuelo para la extracción de minerales metálicos de uso industrial o artesanal, mismos que estarán regulados por la ley correspondiente en coordinación con el GAD Municipal San Pedro de Huaca.

Tabla 21. Clasificación de suelos de uso recursos naturales

USO	SIMB.	TIPOLOGÍAS	SÍMB.	ACTIVIDADES
RECURSOS NATURALES	RECURSOS NATURALES RENOVABLES - RNR	Agrícola y Pecuario	RNR - AP - TIPO1	Granjas de producción controlada, producción agrícola intensiva: cultivos agrícolas bajo invernadero, florícolas, hortícola, frutícolas y cultivo de flores de libre exposición.
			RNR - AP - TIPO2	Producción agrícola extensiva: cultivo agrícola de libre exposición, huertos hortícolas, frutícolas y cultivos agrícolas extensivos. Almacenamiento de abonos vegetales
			RNR - AP - TIPO3	Granjas de producción pecuaria: avícolas, ganaderas (acopio y crías de especies mayores y menores), almacenamiento de estiércol y abonos orgánicos, almacenamiento de productos agropecuarios.
			RNR - AP - TIPO 4	Agroindustrial: Las instalaciones agropecuarias que utilicen procesamientos industriales de mediano impacto y que estén ubicadas en áreas de recursos naturales
RECURSOS NATURALES RENOVABLES - RNR	RECURSOS NATURALES RENOVABLES - RNR	Forestal	RNR - FR - TIPO1	Explotación forestal: terrenos y bosques dedicados a tala de árboles
			RNR - FR - TIPO2	Viveros forestales, forestación y reforestación
			RNR - FR - TIPO3	Fincas y granjas integrales, agroecológicas y agroforestales.
		Piscícola	RNR - PS - TIPO1	Explotación piscícola: predios y aguas dedicadas a la pesca y demás actividades acuícolas.
			RNR - PS - TIPO2	Pesca exclusivamente deportiva.
RECURSOS NATURALES RENOVABLES - RNR	RECURSOS NATURALES RENOVABLES - RNR	Explotación de áridos	RNNR-EA	Actividad minera: dedicadas a la extracción no metálicos como insumos para la industria de la construcción o artesanías (canteras).
		Explotación de metales	RNNR-EM	Actividad minera: dedicadas a la extracción de minerales metálicos como insumo para la industria o artesanías.

Art. 79.- Uso del recurso del agua. - es competencia exclusiva del Gobierno Nacional la Gestión, Manejo y aprovechamiento del recurso agua, conforme lo determina La ley de Aguas Vigente y el COOTAD. A su vez, la competencia de los temas de aprovechamiento de agua para Riego y la dotación de infraestructura, es competencia del Gobierno Provincial, y la Secretaría Nacional del Agua SENAGUA, conforme a sus respectivas atribuciones.

Para el aprovechamiento de los recursos hidrológicos (Riego y consumo humano), corresponde al Consejo Nacional de Recursos Hídricos:

- ✓ Planificar su mejor utilización y desarrollo;
- ✓ Realizar evaluaciones e inventarios;
- ✓ Delimitar las zonas de protección;
- ✓ Declarar estados de emergencia y arbitrar medidas necesarias para proteger las aguas; y,
- ✓ Propender a la protección y desarrollo de las cuencas hidrográficas.

Art. 80.- Reserva Ecológica. - Son los espacios definidos por la categorización del Sistema nacional de áreas protegidas del Ministerio de Ambiente, predominantemente ocupados con árboles, arbustos o plantas, fauna silvestre o especies cuyas funciones de esparcimiento, recreación, ecológicas, ornamentación, protección ecológica, recuperación y rehabilitación del entorno, o similares.

Art. 81.- Reserva Agrícola. - Son los espacios urbanos, o de periferia a éstos, predominantemente ocupados por usos destinados a la actividad agropecuaria y forestal.

Art. 82.- Uso de Protección Ambiental y Ecológica. - Es un suelo no urbanizable con usos destinados a la conservación del patrimonio natural bajo un enfoque de gestión eco sistémica, que asegure la calidad ambiental, el equilibrio ecológico y el desarrollo sustentable. El uso de protección Ambiental y Ecológica corresponde a las áreas naturales protegidas dentro del cantón San Pedro de Huaca, para su gestión se considerarán las categorías de manejo que se establecerán dentro del plan de manejo Ambiental Cantonal.

Art. 83.- Categorías de Manejo del Uso Protección Ambiental y Ecológica.
- Corresponde a las categorías de manejo las siguientes:

- ✓ **Áreas de Conservación de Sistemas Estratégicos:** Contribuyen a conservar ecosistemas, especies y diversidad biológica y proporcionan múltiples bienes y servicios ambientales para las poblaciones rurales y urbanas, tales como: protección y regulación de la cantidad y calidad del agua, regulación del clima, protección de los suelos, prevención de desastres naturales y

además poseen una gran belleza paisajística que representan atractivos naturales y culturales que requieren ser protegidos. Se encuentran conformadas por las siguientes unidades ambientales: páramo, santuario de vida silvestre, bosque natural Alto Andino.

- **Paramos:** Los páramos constituyen una formación ecológica característica de los Andes, son sistemas naturales complejos y variados de alta montaña, se encuentran localizados de manera referencial a los 3600 m de altitud, ubicado sobre el límite de los bosques andinos y por debajo del límite de las nieves perpetuas.
 - **Santuario de Vida Silvestre:** Áreas con atributos sobresalientes en términos de biodiversidad e intangibilidad patrimonial. Área que requiere especial manipulación humana para su preservación, dedicada a la protección de especies o grupos de especies, comunidades bióticas con características físicas ambientales, significativas para el cantón, la provincia.
 - **Bosque Natural Alto Andino:** Son aquellas formaciones vegetales que se encuentra la parte más alta (4 000 hasta 3 600 m.s.n.m.), que se distingue por su amplia diversidad biológica.
- ✓ **Zonas de Protección de Sistemas Lacustres:** Área de mantenimiento de cuencas hidrográficas y recuperación ambiental, funcional y recreacional de las fuentes de agua, de los ríos y de las quebradas. Corresponde al área de protección de humedales (lagos, lagunas, ciénagas, manantiales, ríos, quebradas, arroyos, mantos freáticos superficiales).
 - ✓ **Zonas Protegidas:** Deben tener como referentes la conservación de la biodiversidad a través de sus componentes (ecosistemas, especies y genes) y los servicios eco sistémicos, contribuyendo con su protección al desarrollo sostenible. Dentro de éstas áreas se encuentran los bosques protectores, áreas a proteger (Reserva Ecológica Guanderas).
 - ✓ **Bosque Protector:** son todas aquellas formaciones vegetales, naturales, que ayudan a conservar el agua, el suelo, la flora y la fauna silvestre, a su vez, se definen como Áreas de tamaño variable, de gestión pública, privada o comunitaria, orientada a la conservación de las características ecológicas y de uso turístico o recreativo y apoyo al desarrollo local.
 - ✓ **Áreas Vulnerables de Protección Especial:** Se encuentran conformadas por áreas erosionadas y en proceso de erosión, riesgos naturales (zonas de deslizamiento en masa y áreas inundables).

- ✓ **Zonas erosionadas y en proceso de erosión:** Son áreas en el que existe un proceso de disminución de la superficie de suelo fértil por factores históricos, económicos, y/o climáticos. Generalmente este proceso se presenta en terrenos secos y sin vegetación.
- ✓ **Riesgos Naturales:** Se considera riesgos naturales a las probabilidades de que un territorio y la sociedad que habita en él se vean afectados por eventos naturales de rango extraordinario.
- ✓ **Zonas de deslizamiento en masa:** se consideran zonas de riesgo por deslizamientos en masa, a las determinadas fundamentalmente por la pendiente o declive del terreno mayor a 50 % y con características del suelo con base rocosa poco profunda, lo cual determina inestabilidad de la cobertura superficial del suelo.
- ✓ **Riesgos naturales en zonas de inundación:** se consideran zonas de Riesgos naturales en áreas de inundación a terrenos relativamente planos a los que confluyen canales naturales reguladores de escorrentías y que por estas características se presentan empozamientos de agua y sedimentos, donde se permiten actividades temporales que no ponen en riesgo la integridad de la población.

Tabla 22. Clasificación de suelos de uso de protección ambiental y ecológica.

USO	SIMB.	TIPOLOGÍAS	TSÍMB.	ACTIVIDADES
USO PROTECCIÓN AMBIENTAL Y ECOLÓGICA	ÁREAS DE CONSERVACIÓN DE SISTEMAS ESTRATÉGICOS – ACS	Páramos	ACS-PA	Actividades Científicas y Culturales, Conservación de la biodiversidad, Educación Ambiental, protección de fuentes de agua, aprovisionamiento de agua para Consumo Humano y riego, conservación de Suelos, construcción de Líneas cortafuegos, turismo sustentable.
	Áreas de Protección	Santuario de Vida Silvestre	PAE-SVS	Científicos, investigación de biodiversidad, educación ambiental, unidad de control y vigilancia ambiental, Miradores de Avistamiento de Fauna
	Área de protección humedales (Lagos, Lagunas,		APL-APH	Actividades Científicas y Culturales, recreativas, turísticas y ecológicas, viveros, educación ambiental, restauración ecológica y de cuencas hidrográficas e hidrológicas, recorridos naturales,

Áreas Vulnerables de Protección	Áreas Protegidas AP	Áreas erosionadas y en proceso	Bosques Protectores	AVP-ER	AP-BP	<p>áreas abiertas recreativas, mirador de Avistamiento de Fauna.</p> <p>Actividades científicas culturales, conservación de la biodiversidad, educación ambiental, protección de fuentes de agua, reforestación y forestación, aprovisionamiento de agua para consumo humano y riego, producción agroecológica, conservación de suelos, construcción de líneas cortafuegos, turismo sustentable, viveros, restauración ecológica, reservas privadas o comunitarias.</p> <p>Educación ambiental, Obras de infraestructura para riego, actividades turísticas, infraestructura de rellenos sanitarios, zonas industriales, forestación y reforestación de especies vegetales.</p>
---------------------------------	---------------------	--------------------------------	---------------------	--------	-------	---

Tabla 23. Riesgos naturales

USO	SIM B.	TIPOLOGÍAS	SÍMB.	ACTIVIDADES
RIESGOS NATURALES	RIESGOS NATURALES – RIN	Zonas de deslizamiento en masa	RIN --ZDM	Obras de Infraestructura de mitigación en Zonas de Deslaves, Acciones de Conservación y Mitigación, Actividades Científicas, repoblamiento vegetal natural, educación ambiental.
		Zonas de inundación	RIN – ZI	Centros Urbanos, Núcleos Consolidados y no consolidados.- Estacionamientos Explanadas para ferias, Canchas deportivas (no Gimnasios), Áreas verdes o Recreativas, infraestructuras abiertas con población no

permanente.

Áreas Rurales.- Infraestructura de soporte para actividades turísticas en zona rural (Áreas de camping, Senderismo), Actividad Agrícola o Pecuaria.

Art. 84.- Condiciones de implantación del uso Protección Ambiental y Ecológica. - Cualquier implantación permitida en este uso se sujetará a los requerimientos de la Ordenanza vigente respectiva dentro del GAD Municipal San Pedro de Huaca y respetará los parámetros de ocupación y edificabilidad establecidos por la presente ordenanza. Deberán presentarse planes de manejo de acuerdo a la normativa legal vigente. En este uso se permitirá construir una vivienda por predio o por hectárea sin que estas afecten al entorno natural y se sujetarán a las asignaciones de altura y retiros establecidos por la actual ordenanza y las señaladas en las Normas técnicas de construcción.

SECCIÓN VII

COMPATIBILIDAD USOS DE SUELO

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

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

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

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

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

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

Tabla 24. Compatibilidad de usos de suelo.

PRINCIPAL	PERMITIDOS	PERMITIDOS CIU	PROHIBIDOS	PROHIBIDOS CIU
RESIDENCIAL - RESIDENCIAL CONDICIONADO	Residencial: R		Industrial: I1 (BI), I2A (MI), I2B (MI), I3 (AI), I4 (AR) -Equipamiento: EEM, ECM, ECS, ECZ, ESZ, ESM, EBM, EBZ, EDZ, EDM, ERM, EFS, FG7, FGM, EAM, EAZ, EFZ, EFM, ETS, ETZ1, ETZ2, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM. Recursos Naturales Renovables: RNR	D,E,F
	Equipamiento: EEB, EES, ECB, ESS, ESB, EBB, EBS, EDB, EDS, ERB, EGB, ERS, EGS, ETB, EAS, EAZ, EAM EIB, EIS, EEZ1, ESS, ESZ, EDZ1, EDZ2	L,M,N,O	Recursos Naturales No Renovables: RNNR	C
	Protección Ecológica: PE		Agrícola Residencial: AR	A,B
	Patrimonio cultural: H		Comercial y servicios:	G1,G2
	Comercial y servicios: Comercial 1 - CV1 - Comercial 2 - CV1	K G3 H1,2,4,5,6,7,8	Comercial 2 - CZ1, Comercial 3 CE y CR	H3,9,10,11 J
ÁREA DE INCENTIVO TURÍSTICO	Residencial: R		Industrial: I1 (BI), I2A (MI), I2B (MI), I3 (AI), I4 (AR) - Equipamiento: EEZ, EEM, ECM, ECS, ECZ, ESZ, ESM, EBM, EBZ,	D,E,F

COMERCIAL

		EDZ, EDM, ERM, EFS, EGZ, EGM, EAM, EAZ, EFZ, EFM, ETS, ETZ1, ETZ2, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM. Recursos Naturales Renovables: RNR	
Equipamiento: EEB, EES, ECB, ESS, ESB, EBB, EBS, EDB, EDS, ERB, EGB, ERS, EGS, ETB, EAS, EIB, EIS, EEZ1, EEZ2	L,M,N,O	Recursos Naturales No Renovables: RNNR	C
Comercial y servicios: Comercial 1 CV1 , Comercial 2 -CS1		Agrícola Residencial: AR	A,B
Protección Ecológica: PE		Comercial y servicios:	G1,G2
Patrimonio cultural: H		Comercial 2 - CS1 y CZ1,Comercial 3 CE y CR	H3,9,10,11
SECTORIAL DE TRATAMIENTO ESPECIAL: Hotelero, extra - hotelero, alimentos y bebidas, centros de diversión, agencia de servicios turísticos, hipódromos y parques de atracciones, transportación.			J
SECTORIAL DE TRATAMIENTO ESPECIAL: Hotelero, extra - hotelero, alimentos y bebidas, centros de diversión, agencia de servicios turísticos, parques de atracciones, transportación.		Comercial y servicios: CR	H3,10
Residencial: R		Industrial: II1 (BI), II2A (MI), II2B(MI), II3(AI),II4(AR) - Equipamiento: EEZ, EEM, ECM, ECS, ECZ, ESZ, ESM, EBM, EBZ,	D,E,F

	<p>Equipamiento: EEB, EES, ECB, ESS, ESB, EBB, EBS, EDB, EDS, ERB, EGB, ERS, EGS, ETB, ETS, EAS, EIB, EIS, ECM, ECZ, EEZ1, EEZ2 Comercial y de Servicios: Comercial 1, Comercial 2 y Comercial 3 – CE Protección Ecológica: PE Patrimonio cultural: H</p>	<p>EDZ, EDM, ERM, EFS, EGZ, EGM, EAM, EAZ, EFZ, EFM, ETS, ETZ1, ETZ2, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM. Recursos Naturales Renovables: RNR Recursos Naturales No Renovables: RNNR Agrícola Residencial: AR</p>	<p>C A,B</p>
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">INCENTIVO DE SERVICIOS TURÍSTICOS</p>	<p>Alojamiento hotelero y extra hotelero, alimentos y bebidas, centros de diversión, agencias de servicios turísticos, hipódromos y parques de atracciones, transportación. Residencial : R</p>	<p>H1,2,4,5,6,7,8, 9, 11</p>	<p>Comercial y Servicio: CE, CR H3, 10</p>
		<p>G3, I1, I2, I3, I5, I7, K10</p> <p>Industrial: I1 (BI), I2A (MI), I2B (MI), I3 (AI), I4 (AR) - Equipamiento: EEZ, EEM, ECM, FCS, FC7, FS7, ESM, EBM, EBZ, EDZ, EDM, ERM, EFS, EGZ, EGM, EAM, EAZ, EFZ, EFM, ETS, ETZ1, ETZ2, EIM, EIZ, EIM, EPZ, EPM. Recursos Naturales Renovables: RNR</p>	<p>D,E,F C</p>

Industrial II1

Comercial y servicios:
Comercial 1 CV1 ,
Comercial 2 -CZ1

Protección Ecológica:
PE
Patrimonio cultural: H

- Industrial: III, I12 G2,G3,
- Equipamiento: ESB, A,B,C,D17
EBM, EAS, EFS, EFZ, EDB, ,18,27,34,
EDS, ETB, ETS, ETZ1, ETZ2, 39,46,H9,
ETM, EIB, EIS, EIZ, EIM, 10,11,I,J,K
ERB, ERS, ERM, EG. ,L,M,N,O
- Protección Ecológica:
PE
- Patrimonio cultural: H
- Agrícola Residencial:
AR
- Comercial y de
servicios: CB1, CB2, CB3,
CS1, CS2, CS3, CS4, CS5,
CS8, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4,
CZ5, CM

Renovables:
RNNR
Agrícola A,B
Residencial: AR
Recursos C
Naturales No
Renovables:
RNNR
Comercial y G1,G2
servicios:
Comercial 2 - H3,9,10,11
CS1,Comercial
3 CE y CR
Residencial: R resto de
- Industrial: D,G1,H,J,K,
113,114,115 L
-
Equipamiento:
EEB, EES, EFZ1,
EEZ2 , EEM, ESS,
ESZ, ESM, ECB,
ECS, ECZ, ECM,
EBB, EBS, EBZ,
EDZ, EDM, EAZ,
EAM, EFM, EPZ,
EPM
- Recursos
Naturales
Renovables:
RNR Recursos
Naturales No
Renovables:
RNNR
Comercial y de
servicios: CB4,
CS6, CS7, CZ6

Industrial II2

Industrial: II1, II2 A,B,C,D1,
- Equipamiento: ESB, 2,4,5,6,7,9
EDB, EDM, EGB, ,10,11,12,
EGS, EGZ, EGM, EFS, EFZ, 14,15,16,1
EFM, ETB, ETS, 9,20,21,24
ETZ, ETM, EI, EPZ. ,25,26,36,
- Protección Ecológica: 37,38,44,4
PE 7,E,F,G1,
- Patrimonio cultural: H G2,G3,H9
- Recursos Naturales ,10,11,I,J,
Renovables: RNR K,L,N
- Agrícola Residencial:
AR
- Comercial y de

Residencial: R R,H1,2,3,4,5
Industrial: .6,7,8; M,J
114,115
|-
Equipamiento:
EE, EC, EB, ESS,
ESZ, ESM, EDS,
EDZ, ER, EA,
EPM.
- Recursos
Naturales No
Renovables:
RNNR
- Comercial:

	servicios: CB1, CB2, CB3, CS1, CS2, CS3, CS4, CS5, CS8, CZ1, CZ2, (CZ3, CZ4, CZ5, CM.		CB4, CS6, CS7, CZ6. Comercial 3 CR	
Industrial I3	- Industrial: II2,II1 - Equipamiento: EG, ETB, ETS, ETZ2, ETM, EIB, EIS, F17, F1M, FP7, FPM. - Protección Ecológica: PE - Patrimonio cultural: H - Comercial y de servicios: CM2, CM3	A,B,C,E,F, G1,G2,G 3,D8,22,2 3,28,29,30 ,31,32,33, 35,I,J,K,L	- Residencial: R - Equipamiento: EE, EC, ES, EB, ED, ER, EA, EF, ETZ1 Agrícola Residencial: AR Comercial 3 CR	G3,H,J,K,LH 9,10,11; resto de D, K, I ,M,N,O
Agrícola residencial AR	- Residencial: R Industrial: II1, II2 - Equipamiento: EEB, EES, EEZ1, EEM, ECB, ECS, ESB, ESS, ESZ, EB, EDB, EDS, EDZ1, EDZ2, EDM1, ERB, EGB, EGS, EAS, ETB, ETS, ETZ1, EIB, EIS, EIZ, - Protección Ecológica: PE Patrimonio cultural: H - Recursos Naturales Renovables: RNR - Agrícola Residencial: AR - Comercial y de servicios: CB, CS3, CS5, CS7B	A,B,C,D17 ,18,27,34, 39,46,E,H 1,2,3,4,5,6 ,7,8,N,O	- Residencial: R2, R3 r Industrial: 113,114,115 - Equipamiento: ECM, ESM, ECZ, ERS, ERM, EDM2, EGZ, EGM, EAZ, EAM, EF, ETZ2, ETM, EIM, EP. - Recursos Naturales No Renovables: RNNR - Comercial y de servicios: CS1, CS2, CS4, (CS6, CS7A, CZ. CM. Comercial 3 CR	F,G1,G2,G3 ,H9,10,11,I,J ,K,L,M,N

<p>Protección ecológica PE</p>	<p>- Una vivienda por 6.3 Ha, COS 0,2%. forestación y vegetación natural 70% Equipamiento: EEZ2, ECB, EIB, EDM1, EDZ2, EGB, EFZ, EFM, r Protección Ecológica: PE - Patrimonio cultural: H - Recursos Naturales Renovables NR2, NR4B, NR5B, NR4C. - Agrícola Residencial: AR - Comercial y de servicios: CB1B, CS1B, CS7B.</p>	<p>A,B, C</p>	<p>- Residencial: R - Industrial: III, 112,113,114,115 -Equipamiento: EEB, EES, EEZI, EEM, ECS, ECZ, ECM, ES, EB, EDB, EDS, EDZI, EDM2, ER, EGZ EGM, EA, EFB, ETS, ETZ, ETM, EP. - NR1, NR3, NR4A, NR5A - Recursos Naturales No Renovables: RNNR Comercial y de servicios: CB1A, CB2, CB3, CB4, CS1A, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7A, CS8, CZ, CM. Comercial 3 CR</p>	<p>D,E,F,G,H,I, J,K,L,M,N,O</p>
<p>Recursos Naturales Renovables RNR</p>	<p>Vivienda bifamiliar por predio. Industrial: III, 112 - Equipamiento: EE, ECB, ECS, EF, ECZ, ESB, ESS, ESZ, ED, EGB, EGS, EA, ETB, ETS, ETZ1, EB, ERB, EIB, EIS, EIZ, EIM, EP. - Protección Ecológica: PE - Patrimonio cultural: H Recursos Naturales Renovables: RNR I- Agrícola Residencial: AR - Comercial y de servicios: CB, CS1B, CS5, CS7B, CZ2, CZ4, CZ6.</p>	<p>A,B, C</p>	<p>- Residencial: R - Industrial: 113,114 - Equipamiento: ECM, ERS, ERM, EGZ, EGM, ETZ2, ETM, ESM. - Recursos Naturales No Renovables: RNNR - Comercial y de servicios: CM, CS1A, CS2, CS3, CS4, CS6, CS7A, CS8, CZ1, CZ5, Comercial 3 CR</p>	<p>D,E,F,G,H,I, J,K,L,M,N,O</p>

Recursos Naturales Renovables NO RNR	Vivienda por predio de 6 a 3has. Industrial: I,II,III - Equipamiento: ETZ1	A,B,C	Comercial 3 CR	D,E,F,G,H,I, J,K,L,M,N,O
--------------------------------------	--	-------	----------------	--------------------------

FUENTE: DMQ, 2008. IMI, 1996, CODIGO CIUU

Los establecimientos de tipo mecánicas en sus diferentes clasificaciones, podrán establecerse solamente en sectores comerciales y en sectores industriales, siempre y cuando exista la aprobación de uso de suelo otorgado por la Dirección de Planificación del GAD Municipal San Pedro de Huaca, y en predios mayores a conforme a la normativa planteada; Donde se garantice el espacio para estacionamiento de vehículos, y espacios funcionales para ejercer esta actividad, donde se respeten las normas de arquitectura y urbanismo y las diferentes normativas con respecto a la actividad, no podrán por ningún motivo ejercer la actividad fuera del local autorizado, sea en aceras o calzada.

CAPÍTULO IV ZONIFICACIÓN

SECCIÓN I FORMA DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD

Art. 89.- Zonificación Sectorial. - Se entenderá por Zonificación Sectorial de Uso y Ocupación del Suelo al establecimiento de lineamientos urbanísticos para el aprovechamiento ordenado del suelo tanto urbano como rural; mediante la delimitación de zonas diferenciadas en las cuales se determinará:

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

Tabla 25. Matriz de Ocupación de Suelo Huaca.

MATRIZ DE OCUPACIÓN DE SUELO HUACA			
		NIVEL DE OCUPACIÓN DEL SUELO	
		%	CATEGORÍA
Área total urbana (ha)	825.84		
Cos PB %	50%		
Area total predial (ha)	775.61		
Número de lotes urbanos	2850		
Total área edificada PB (ha)	16.23	37.96%	Conformación
Total área edificable PB (ha)	759.37		
Total área vacante PB (ha)	743.13		

Art. 90.- Dimensiones y áreas mínimas de lotes. - Las habilitaciones del suelo para subdivisión, fraccionamiento o urbanización observarán las dimensiones y las superficies mínimas de los lotes, y grados o porcentajes de pendientes establecidas en el PUGS y demás instrumentos de planificación.

Art. 91.- Tipologías de formas de ocupación para Edificación. - Las edificaciones observarán el alineamiento teniendo como referencia la línea de fábrica.

Art. 92.- Coeficiente de Ocupación del Suelo. - El Coeficiente de ocupación en la planta baja (COS PB) es la relación que existe entre el área edificada en planta baja y el área total del lote. Coeficiente de ocupación del suelo total (CUS TOTAL) es la relación entre el área total edificada computable y el área del lote.

Art. 93.- Retiros. - Las edificaciones a construir deben cumplir con retiros de construcción establecidos en el PUGS y, en caso de existir en los planes parciales. Estos retiros son: frontales, laterales y/o posteriores, y se deben cumplir de acuerdo a las tipologías de formas de ocupación.

Art. 94.- Altura de edificación. - La altura de edificación corresponde al número de pisos establecido en la zonificación para cada polígono de intervención.

Art. 95.- Altura del local. - La altura de local es la distancia entre el nivel de piso terminado y la cara inferior de la losa o del cielo raso terminado, medida en el interior del local. En todos los casos la altura mínima de local se medirá desde el piso terminado hasta la cara inferior del cielo raso terminado.

Art. 96.- Distancia entre bloques. - La construcción en bloques deberá cumplir con las distancias establecidas en la zonificación. Esta distancia deberá ser medida desde y hasta los elementos arquitectónicos más sobresalientes de cada bloque. Para la construcción en bloques se deberá presentar el proyecto arquitectónico completo.

SECCIÓN II

APLICACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN

Art. 97.- Aplicación de la Zonificación. - La delimitación de tipologías de zonificación en relación a la forma de ocupación y edificabilidad se realiza por polígonos de intervención y se aplicará a los predios en las siguientes condiciones:

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

Art. 98.- Zonificación establecida. - La zonificación se establece para todo el territorio cantonal, urbano y rural de acuerdo a cada polígono de intervención y se encuentra detallada en los mapas adjuntos.

Art. 99.- Aspectos determinados por la zonificación. - La zonificación propuesta determina el uso principal asignado, la forma de ocupación, lote mínimo frente mínimo, retiro frontal, lateral, posterior, altura máxima de edificación coeficiente de ocupación de suelo (COS) y coeficiente de ocupación de suelo total (COST).

Art. 100.- Alcance. - El alcance de la presente codificación se aplicará a las áreas urbanas y rurales del Cantón San Pedro de Huaca.

Art. 101.- Codificación. - Para la codificación de los usos y la ocupación del suelo se establece un código alfanumérico compuesto de una sigla y tres dígitos cuyos significados son los siguientes:

Art. 106.- Edificaciones en áreas históricas. - En las áreas históricas, si la edificación se encontrare dentro de las clasificaciones del inventario de edificaciones, bajo las denominaciones PH o MH. Prevalecerán sobre la codificación general las características de la edificación existente.

Toda habilitación del suelo en Centro Histórico, se sujetará a las disposiciones establecidas en de la presente Ordenanza y a la normativa del capítulo correspondiente de este instrumento.

Art. 107.- Imposibilidad de aplicación de la norma. - Cuando la zonificación establezca una forma de ocupación, altura y COS que se contrapongan al estado de consolidación de una calle, manzana o sector, la dependencia municipal encargada del ordenamiento territorial, determinará las nuevas características, de acuerdo a la imagen urbana predominante.

Art. 108.- Edificabilidad onerosa. - Los propietarios de predios podrán solicitar un incremento de edificabilidad, siempre y cuando cumplan con las consideraciones técnicas dispuestas en las Normas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y a las Normas Ecuatorianas de la Construcción.

Art. 109.- Autorización de incremento de edificabilidad. - El incremento de edificabilidad se aprobará mediante acto administrativo por parte de la máxima autoridad previo informe favorable de la Dirección de Planificación y Territorialidad. Este incremento será de manera onerosa y se realizará mediante acto administrativo o tributario, según corresponda, o con la compensación social en suelo u otra que técnicamente se defina.

Art. 110.- Autoridad administrativa Responsable. - La Dirección de Planificación y Territorialidad, es la dependencia municipal responsable del informe para el incremento de edificabilidad, para lo cual evaluará la factibilidad de incremento.

Art. 111.- Incremento. - Con el propósito de estimular la construcción en lotes contiguos no edificados y evitar el fraccionamiento excesivo, se permitirá intensificar la ocupación del suelo según el PUGS.

Art. 112.- Casos en que es posible el incremento de área de edificación. - Cuando las edificaciones proyectadas se destinen a un uso distinto al de vivienda, y sean compatibles con la zonificación asignada al sector o cuando los edificios contemplen vivienda y otros usos.

SECCIÓN III DEL USO Y GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

Art. 113.- Definición. - Son áreas y elementos urbanísticos, arquitectónicos, paisajísticos y naturales destinados por su uso o afectación a la satisfacción de necesidades colectivas y es el elemento que articula y estructura el espacio y regula las condiciones ambientales del mismo.

Art. 114.- Componentes. - El espacio público comprende, entre otros, los siguientes componentes:

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

Art. 115.- Elementos constitutivos y complementarios. - Son elementos del espacio público, los constitutivos y los complementarios.

Art. 116.- Elementos constitutivos. - Áreas integrantes de los sistemas de circulación peatonal y vehicular, constituidas por:

- ✓ Los componentes de los perfiles viales: derechos de vía, zonas de mobiliario urbano y señalización, ductos, puentes peatonales, escalinatas, bulevares, alamedas, rampas para discapacitados, andenes, malecones, parterres, cunetas, ciclo vías, estacionamiento para bicicletas, estacionamiento para motocicletas, estacionamientos bajo espacio público, zonas de estacionamiento, reductores de velocidad, calzadas y carriles.
- ✓ Los componentes de los cruces o intersecciones: esquinas, redondeles, puentes vehiculares, túneles y viaductos.
- ✓ Áreas articuladoras del espacio público y de encuentro: parques urbanos, plazas, plazoletas, escenarios deportivos, escenarios culturales y de espectáculos al aire libre, y zonas de cesión gratuita a la Municipalidad.
- ✓ Áreas para la conservación y preservación de las obras de interés público y los elementos urbanísticos, arquitectónicos, culturales, recreativos, artísticos y arqueológicos, las cuales pueden ser sectores de ciudad, manzanas, inmuebles individuales, arte mural, esculturas, fuentes ornamentales y accidentes geográficos.
- ✓ Áreas y elementos arquitectónicos, espaciales y naturales de propiedad privada: que, por su localización y condiciones ambientales y paisajísticas, sean incorporadas como tales en los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo

desarrollen, tales como cubiertas, fachadas, paramentos, pórticos, retiros frontales, cerramientos.

Art. 117.- Elementos complementarios. –

- ✓ Componentes de vegetación natural e intervenida.
- ✓ Elementos para jardines, arborización y protección del paisaje: vegetación herbácea o césped, jardines, arbustos, setos o matorrales, árboles o bosques.
- ✓ Componentes del amoblamiento urbano: Mobiliario
- ✓ Elementos de comunicación: mapas de localización de información pública, o lugares de interés, informadores de temperatura, contaminación ambiental, medidores de ruidos y mensajes, teléfonos, carteleras locales, pulsadores y buzones.
- ✓ Elementos de organización: paradas de buses, tope llantas y semáforos.
- ✓ Elementos de ambientación: luminarias peatonales, luminarias vehiculares, protectores de árboles, rejillas de árboles, jardineras, bancas, relojes, pérgolas, parasoles, esculturas y murales.
- ✓ Elementos de recreación: juegos para adultos e infantiles.
- ✓ Elementos de servicios: parquímetros, biciparqueos, surtidores de agua, casetas de ventas, casetas de turismo, muebles de lustra botas.
- ✓ Elementos de salud e higiene: baños públicos, contenedores para reciclar las basuras.
- ✓ Elementos de seguridad: barandas, pasamanos, cámaras de televisión para vigilancia, sirenas, hidrantes, equipos contra incendios. Señalización
- ✓ Elementos de nomenclatura domiciliaria o urbana.
- ✓ Elementos de señalización vial para prevención, reglamentación, información.

Art. 118.- Autorización de uso. - En el caso de áreas públicas de uso activo o pasivo, el Municipio podrá autorizar su uso por parte de organizaciones particulares sin ánimo de lucro y que representen los intereses del barrio o entidades privadas, podrá encargarse la administración, mantenimiento, equipamiento del espacio mediante contratos o convenios.

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

Art. 119.- Accesibilidad. - Los parques y zonas verdes, así como las vías y los demás espacios que tengan el carácter de bienes de uso público no podrán ser cercados, amurallados o cerrados en forma tal que priven a la población de su uso, disfrute visual y libre tránsito, sin perjuicio de las instalaciones o elementos de seguridad destinados a garantizar su

conservación y ordenado aprovechamiento, compatibles con su naturaleza pública.

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

Art. 120.- Ocupación del espacio público aéreo o de subsuelo. - Cuando para la provisión de servicios públicos y elementos de enlace urbano se utilice el espacio aéreo o el subsuelo de inmuebles o áreas pertenecientes al espacio público, la Municipalidad establecerá los mecanismos para la expedición del permiso de ocupación y utilización del espacio público y para el cobro de tasas, de acuerdo a las disposiciones de la ordenanza sobre la materia.

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

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

Art. 121.- Áreas de cesión. - En fraccionamientos en los que las áreas de cesión para zonas verdes, servicios comunales, sean inferiores a las mínimas exigidas por esta ordenanza, cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, o cuando existan espacios públicos de ejecución prioritaria, se podrá compensar la obligación de cesión en dinero u otros inmuebles, de acuerdo a la valoración comercial establecida por la Unidad de Avalúos y Catastros. Si la compensación es en dinero o en otros inmuebles se deberá asignar su valor a la provisión de espacio público en los lugares apropiados según lo determine la Dirección de Planificación y Territorialidad.

Art. 122.- Gestión del espacio público. - La Dirección de Planificación para los proyectos que se planteen en el espacio público considerará las políticas municipales de conservación y ordenado aprovechamiento, compatibles con su naturaleza pública.

art. 123.- De los bienes dados en comodato y donación. La Dirección de Planificación y Avalúos y Catastros realizarán una revisión cada dos años para la recuperación de los bienes públicos adjudicados en calidad de comodatos, los mismos que al no estar vigentes y comprobarse otros usos a los asignados que no beneficien a la comunidad, cambio de directiva no actualizado, usufructo o la no construcción de ningún equipamiento para el cual fue destinado, se revertirá al Municipio. De encontrar el

incumplimiento de los acuerdos establecidos o ventas ficticias, o que beneficien a un interés individual no se reconocerá las inversiones establecidas y se recuperará para beneficio de la comunidad o equipamientos.

SECCIÓN IV SISTEMA VIAL

CATEGORIZACIÓN, DIMENSIONAMIENTO Y DERECHOS DE VÍAS

Art. 124.- Categorización y Dimensionamiento del Sistema Vial. - Toda habilitación del suelo debe contemplar un sistema vial de uso público integrado al trazado de las vías existentes al interior del terreno o su entorno, y al previsto en la planificación vial cantonal.

El sistema vial se sujetará a las especificaciones y dimensiones contenidas en las normas establecidas en la Ley de Caminos, Derechos de Vías del Sistema Nacional de Autopistas y Líneas Férreas y a las especificaciones, derechos de vías y áreas de protección especial contenidos en la presente ordenanza y las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Para los efectos de la presente normativa en relación con el sistema vial y para un manejo adecuado de los planes viales, se establece la siguiente clasificación:

Art. 125.- Sistema Vial Urbano. - Correspondiente a las zonas definidas como urbanas dentro de la presente Ordenanza.

Art. 126.- Sistema Vial Rural. - Correspondiente a las zonas definidas como áreas Rurales dentro de la presente Ordenanza.

Art. 127.- Derecho de vías. - Es una faja de terreno colindante a la vía destinada para la construcción, conservación, ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de vías. Esta área se mide desde el eje vial y es independiente del retiro de construcción, deben sujetarse a la Ley de Caminos, a las disposiciones emitidas por el Ministerio de Obras Públicas, a los estudios y recomendaciones viales de la Dirección de Obras Públicas del GAD Municipal de San Pedro de Huaca y la Dirección de Planificación, y constan en el siguiente cuadro en el mismo que se especifican los derechos de vía y retiros de construcción del sistema principal de vías a nivel cantonal Urbano y Rural.

Tabla 27. Derechos de vías principales a nivel cantonal.

NRO.	NOMBRE	TIPO DE VÍA	DERECHO DE VÍA	RETIRO DE CONSTRUCCIÓN
	Autovía Ibarra – Rumichaca (panamericana Norte)	Expresa	25	5

Vía Huaca – La Colectora 10 5
Mariscal

Art. 128.- Clasificación Sistema Vial. - El Sistema Vial Urbano se clasifica funcionalmente de la siguiente manera:

- ✓ **Vías Expresas.** - Conforman la red vial básica urbana y sirven al tráfico de larga y mediana distancia, estructuran el territorio, articulan grandes áreas urbanas generadoras de tráfico, sirven de enlaces zonales, regionales nacionales y son soporte del tráfico de paso. Sus características funcionales son:
 - Soporte del tráfico de paso de larga y mediana distancia.
 - Separan el tráfico de paso del tráfico local.
 - Permiten una velocidad de operación hasta 80 km/h.
 - No admiten accesos directos a lotes frentistas.
 - No admiten el estacionamiento lateral.
 - Admiten la circulación de líneas de transporte interurbanas o interprovinciales.

- ✓ **Vías Arteriales.** - Enlazan las vías expresas y las vías colectoras. Estas vías deben observar las siguientes características:
 - Articulan las grandes áreas urbanas entre el.
 - Conectan las vías de acceso a las áreas urbanas.
 - Permiten una velocidad de operación de hasta 50 km/h.
 - Permiten la circulación de transporte colectivo.
 - Permiten el tráfico pesado mediante regulaciones.
 - Permiten el acceso a predios frentistas.
 - Los cruces en intersecciones se realizan mayoritariamente a nivel e incluyen señalización y semaforización adecuadas.
 - No admiten el estacionamiento de vehículos.

- ✓ **Vías arteriales principales.** - Conforman el sistema de enlace entre vías expresas y vías arteriales secundarias, permitiendo, en condiciones técnicas inferiores a las vías expresas, la articulación directa entre generadores de tráfico principales, como grandes sectores urbanos, terminales de transporte, de carga o áreas industriales. Articulan áreas urbanas entre sí y sirven a sectores urbanos y suburbanos, y rurales, proporcionando fluidez al tráfico de paso. Sus características funcionales son:
 - Conforman el sistema de enlace entre vías expresas y vías arteriales secundarias;
 - Pueden proporcionar conexiones con algunas vías del sistema rural;
 - Proveen una buena velocidad de operación y movilidad;
 - Admiten la circulación de importantes flujos vehiculares;
 - Se puede acceder a lotes frentistas de manera excepcional;
 - No admiten el estacionamiento de vehículos; y,

- Pueden circular algunas líneas de buses urbanos de grandes recorridos.
- ✓ **Vías arteriales secundarias.** - Sirven de enlace entre vías arteriales principales y vías colectoras. Su función es distribuir el tráfico entre las distintas áreas que conforman la ciudad; por tanto, permiten el acceso directo a zonas residenciales, institucionales, recreativas, productivas o de comercio en general. Sus características funcionales son:
 - Sirven de enlace entre vías arteriales primarias y las vías colectoras;
 - Distribuyen el tráfico entre las diferentes áreas de la ciudad;
 - Permiten buena velocidad de operación y movilidad;
 - Proporcionan con mayor énfasis la accesibilidad a las propiedades adyacentes que las vías arteriales principales;
 - Admiten importantes flujos de tráfico, generalmente inferiores al de las vías expresas y arteriales principales;
 - Los cruces en intersecciones se realizan mayoritariamente a nivel, dotándose para ello de una buena señalización y semaforización;
 - Excepcionalmente pueden permitir el estacionamiento controlado de vehículos;
 - Pueden admitir la circulación en un solo sentido de circulación; e,
 - Sirven principalmente a la circulación de líneas de buses urbanos, pudiendo incorporarse para ello carriles exclusivos.
- ✓ **Vías Colectoras.** - Sirven de enlace entre las vías arteriales secundarias y las vías locales, su función es distribuir el tráfico dentro de las distintas áreas urbanas; por tanto, permiten acceso directo a zonas residenciales, institucionales, de gestión, recreativas y comerciales de menor escala. El abastecimiento a locales comerciales se realizará con vehículos de tonelaje menor (camionetas o furgones). Sus características funcionales son:
 - Articulan sectores urbanos.
 - Permiten una velocidad de operación de hasta 50 km/h.
 - Permiten la circulación de transporte colectivo.
 - Permiten el tráfico pesado con regulaciones.
 - Permiten el acceso a los predios frentistas.
 - Pueden permitir el estacionamiento lateral.
 - Admiten intersecciones a nivel con dispositivos de control.
- ✓ **Vías locales.** - Conforman el sistema vial urbano menor y se conectan solamente con las vías colectoras. Se ubican generalmente en zonas residenciales. Sirven exclusivamente para dar acceso a las propiedades de los residentes, siendo prioridad la circulación peatonal. Permiten solamente la circulación de

vehículos livianos de los residentes y no permiten el tráfico de paso, ni de vehículos pesados, excepto vehículos de emergencia y mantenimiento. Pueden operar como componentes de un área de restricción de velocidad, cuyo límite máximo es de 30 km/h. Además, los tramos de restricción no deben ser mayores a 500 metros para conectarse con una vía colectora. Sus características funcionales son:

- Permiten la movilidad al interior de sectores urbanos.
 - Tiene prioridad la circulación peatonal.
 - Permiten una velocidad de operación de hasta 30 km/h.
 - Admiten medidas de moderación de tráfico.
 - Excepcionalmente permiten tráfico pesado de media y baja capacidad.
 - Excepcionalmente permiten la circulación de transporte colectivo.
 - Dan acceso a los predios frentistas.
 - Todas las intersecciones son a nivel.
 - Permiten el estacionamiento lateral.
- ✓ **Vías peatonales** (referencia NTE INEN 2 243: 2000). - Estas vías son de uso exclusivo del tránsito peatonal. Eventualmente, pueden ser utilizadas por vehículos de residentes que circulen a velocidades bajas (acceso a propiedades), y en determinados horarios para vehículos especiales como: recolectores de basura, emergencias médicas, bomberos, policía, mudanzas, etc., utilizando para ello mecanismos de control o filtros que garanticen su cumplimiento. El estacionamiento para visitantes se debe realizar en sitios específicos. El ancho mínimo para la eventual circulación vehicular debe ser no menor a 3,00 m.
- ✓ **Cruces peatonales** (referencia NTE INEN 2 246: 2000). Dimensiones. - Los cruces peatonales deben tener un ancho mínimo libre de obstáculos de un metro en vías con volúmenes peatonales insignificantes. Cuando estén demarcados por señalización horizontal específica (líneas tipo "cebra"), el ancho estándar es de cuatro metros, siendo mayores cuando el flujo peatonal lo requiera. Cuando se prevé la circulación simultánea de dos sillas de ruedas en distinto sentido, el ancho mínimo debe ser de 1.80 m.
- ✓ **Refugios peatonales.** - Si el cruce peatonal, por su longitud se realiza en dos tiempos y la parada intermedia se resuelve con un refugio entre dos calzadas vehiculares, debe hacerse al mismo nivel de la calzada y tendrá un ancho mínimo de 1.20 m. con una longitud mínima de cruce de 3,00 m. y una separación mínima hasta el vértice de la intersección, de 1,20 m. Si se presenta un desnivel con la calzada, éste se salvará mediante vados, de acuerdo a lo indicado en la NTE INEN 2 245.

- ✓ **Ciclo vías.** - Están destinadas al tránsito de bicicletas y, en casos justificados a motocicletas de hasta 50 cc, Conectan generalmente áreas residenciales con paradas o estaciones de transferencia de transporte colectivo. Además, pueden tener funciones de recreación e integración paisajística. Generalmente son exclusivas, pero pueden ser combinadas con circulación peatonal. El ciclo vías en un sentido tendrán un ancho mínimo de 1,80 y de doble sentido 2,40 m. Es el sistema de movilización en bicicleta al interior de las vías del sistema vial local, puede formar parte de espacios complementarios (zonas verdes, áreas de uso institucional).

Cuando las ciclo vías formen parte de áreas verdes públicas éstas tendrán un ancho mínimo de 1,80 m.

- ✓ **Escalinatas.** - Son aquellas que permiten salvar la diferencia de nivel generalmente entre vías o como acceso interno a las parcelas, utilizando para ello sistemas de gradas o escalinatas. Obviamente la circulación es exclusivamente peatonal.

El ancho mínimo de las escalinatas será de 2.40 m. y se adecuará a las características de desplazamiento de los peatones inmediatos. El emplazamiento y distribución de las escaleras, en lo posible, deberá acompañar orgánicamente a la topografía. El máximo de escaleras continuas será de 16 contrahuellas, luego de lo cual se utilizarán descansos no menores a 1, 20 m.

La norma general para establecer la dimensión de la huella (H) y contrahuella (CH) será: $2CH + 1H = 64$. La contrahuella máxima será de 0,17 m.

Tabla 28. Especificaciones Mínimas para Vías.

TIPO DE VÍAS	VOLUMEN DE TRÁFICO	VELOCIDAD DE CIRCULACIÓN (KM/H)	DERECHO DE VÍA (M)	PENDIENTE MÁXIMA DE VÍA (%)	DISTANCIA ENTRE VÍAS (M)	LONGITUD MÁXIMA (M)
Expresas	1200-1500	60-80	35	6%	8000-3000	Variable
Arteriales Principales	500-1200	50-70	25	6%	3000-1500	Variable
Colectoras	400-500	30-50	15	8%	500-1000	1.000
Locales	400 o menos	Máx. 30	0	12%	100-400	400
Peatonales			0			
Ciclo vías		10-30				

Art. 129.- Planificación vial y transporte. - El plan Vial, de movilidad, accesibilidad y transporte a implementarse, tendrá las directrices generales conforme al mapa anexo. Predios afectados por el Plan Vial,

de movilidad, accesibilidad y transporte independientemente de su forma de ocupación en vías menores de 12 m, deberán respetar el retiro frontal de 3m medidos a partir de la línea de fábrica, para futuras ampliaciones.

Tabla 29. Características Técnicas de las Vías

TIPO	NO. CARRILES POR SENTIDO	ANCHO CARRIL	PARTERRE	ESPALDÓN PARTERRE	ACERA	ESPALDÓN	CUNETA	CARRIL ESTACIONAMIENTO
Unidad	Unidad	m	M	M	m	m		m
EXPRESA	3	3,65	6	1,8	--	2,5	SI	--
ARTERIAL PRINCIPAL	3	3,65	6	--	4	1,8	--	--
ARTERIAL SECUNDA	2	3,65	4	--	4	--	--	2,2
COLECTORA - TIPO A	2	3,5	3	--	2,5	--	--	2
COLECTORA - TIPO B	2	3,65	3	--	2,5	--	--	--
COLECTORA - TIPO C	2	3,65	--	--	2,5	--	--	--
COLECTORA - TIPO D	2	3,5	--	--	2	--	--	--
LOCALES - TIPO A	2	3	--	--	2	--	--	--
LOCALES - TIPO B	1	3,5	--	--	3	--	--	2
LOCALES - TIPO C	1	3,5	--	--	3	--	--	2
LOCALES - TIPO D	1	3,5	--	--	2	--	--	2
LOCALES - TIPO E	1	3	--	--	2	--	--	2
LOCALES - TIPO F	1	3,5	--	--	2	--	--	--
LOCALES - TIPO G	1	3	--	--	2	--	--	--
LOCALES - TIPO H	1	3	--	--	1,5	--	--	--
LOCALES - TIPO I	1	2,8	--	--	1,2	--	--	--
LOCALES - TIPO J	--	--	--	--	--	--	--	--
PEATONALES - TIPO A	--	--	--	--	--	--	--	--
PEATONALES - TIPO B	--	--	--	--	--	--	--	--
ESCALINATAS	--	--	--	--	--	--	--	--
CICLOVIAS	--	--	--	--	--	--	--	--

Art. 130.- Estacionamientos para vehículos. - Los estacionamientos públicos se clasifican para efectos de su diseño, localización y según el tipo de vehículos, en los siguientes grupos:

- ✓ Estacionamientos para vehículos menores como motocicletas y bicicletas.
- ✓ Estacionamientos para vehículos livianos: automóviles, jeeps, camionetas.
- ✓ Estacionamientos para vehículos de transporte público y de carga liviana: buses, busetas y camiones rígidos de dos y tres ejes.
- ✓ Estacionamientos de vehículos de carga pesada destinados a combinaciones de camión, remolque o tracto camión con semi-remolque o remolque.
- ✓ Estacionamientos para vehículos ortopédicos

Art. 131.- Cálculo del número de estacionamientos. - el cálculo del número de estacionamientos se determina conforme a los usos de suelo y a las normas de arquitectura y urbanismo.

Tabla 30. Numero De Estacionamientos

TIPO	NRO. DE UNIDADES	NRO. UNIDADES DE VISITA	ÁREAS PARA VEHÍCULOS MENORES Y OTRAS ÁREAS COMPLEMENTARIAS.
RESIDENCIAL			
Vivienda igual o menor a 65 m2	1 cada 2 viviendas	1 c/8 vivienda	
Vivienda mayor a 65 m2 hasta 120 m2	1 cada vivienda	1 c/8 viviendas	
Vivienda mayor a 120 m2	2 cada vivienda	1 c/4 viviendas	
COMERCIAL Y DE SERVICIOS			
Unidades de comercio menores a 50 m2.	No requiere		
Comercios desde 51 hasta 250 m2.	1 cada 50 m2 de AU		
Comercios desde 251 hasta 500 m2.	1 cada 25 m2 de AU		
Comercios desde 501 hasta 1.000 m2.	1 cada 20 m2 de AU		Un módulo de estacionamiento para vehículos menores.
Comercios mayores a 1000 m2	1 cada 15 m2 de AU		5% del área del lote para carga y descarga. Cinco módulos de estacionamientos para vehículos menores.

Oficinas en general	1 cada 50 m ² de AU	1 cada 200 m ² de AU	Un módulo de estacionamiento para vehículos menores.
----------------------------	--------------------------------	---------------------------------	--

Art. 132.- Condiciones mínimas para el diseño de vías

- ✓ **Acera:** Para determinar el ancho total de una acera, se deberá considerar 1.50 m como base del ancho mínimo para la circulación continua de los peatones y variará de acuerdo al tipo de vía y flujo de peatones.
Para la ubicación de mobiliario urbano (casetas, buzones postales, basureros, jardineras, parquímetros, armarios de servicios básicos, bancas, etc.), se deberá considerar los espacios de ocupación y de influencia, a fin de dejar libre la zona peatonal efectiva requerida.
- ✓ **Ancho de carril:** El ancho normalizado de carril de circulación vehicular será de 3.65 m., su variación estará en función de la velocidad y el tipo de vía. (ley de caminos)
- ✓ **Carril de estacionamiento lateral o tipo cordón:** En las vías locales con velocidad de circulación menor a 50 Km/hora, el carril de estacionamiento tendrá un ancho mínimo de 2,00 m. En vías de mayor circulación en las que se ha previsto carril de estacionamiento, éste tendrá un ancho mínimo de 2.40 m.
- ✓ **Carril de estacionamiento transversal o en batería:** Los estacionamientos transversales, sean a 45°, 60° o 90°, no deben ser utilizados en vías arteriales, en razón de aspectos de seguridad vial. En vías colectoras pueden ubicarse, requiriendo para ello de un tratamiento adecuado en el que se considere el área de maniobra que debe ser independiente del área de circulación. Por consiguiente, esta forma de estacionamiento puede adoptarse con mejores resultados sobre vías locales donde la velocidad de operación es baja y el tratamiento urbano de aceras y vías es diferente.
- ✓ **Ancho de calzada:** Dependerá del número de carriles determinado por los estudios viales y de tráfico pertinentes.
- ✓ **Parterre:** Se recomienda un ancho mínimo de 3,00 m. Si se requiere incorporar carriles exclusivos de giro, el ancho del parterre deberá considerar el ancho de éste, requiriéndose que la reducción del parterre no sea inferior a 1,20 m.
- ✓ **Radios de acera/ calzadas en intersecciones:** Se consideran los siguientes radios mínimos:
 - En vías arteriales y colectoras: 10 m.
 - Entre vías colectoras y vías locales: 7 m.
 - Entre vías locales: 5 m.

- Entre pasaje y pasaje: 3 m.

Se mantendrá la morfología de la traza urbana y la implantación de la edificación y solo podrá ser variado por un plan urbano de detalle, debidamente aprobado

- ✓ **Radio de giro:** El radio de giro se define como la distancia mínima que un vehículo requiere para dar la vuelta. Dependiendo del tamaño del vehículo, se requerirá mayor o menor radio de giro.

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:

- ✓ **Vegetación y obstáculos laterales:** Se sujetarán a los siguientes lineamientos:

El urbanizador arborizará las áreas verdes de las vías, sujetándose a las especificaciones que esta Normativa determine.

El follaje de la vegetación que se ubique sobre los parterres y veredas deberá limitarse a una altura de 1,00 m. como máximo, para evitar la obstrucción de la visibilidad a los conductores y peatones.

La vegetación que rebase la altura de 1,50 m. deberá dejar bajo la copa de la misma, una distancia libre de visibilidad mínima 1,00 m. en el caso de que no haya circulación peatonal; y de 1,80 m. en el caso contrario.

Los árboles que rebasen los 1,50 m. de altura y cuyas ramas se extiendan sobre las vías deberán tener una altura libre de 5,50 m. desde la superficie de rodamiento hasta la parte más baja de las ramas.

Los objetos que se ubiquen sobre las aceras y parterres y próximos a los carriles de circulación no deberán estar a una distancia menor de 0,45 m. al interior del bordillo.

- ✓ **Ocupación de la acera:** No se permitirá la ocupación de la acera como estacionamiento de vehículos, ni tampoco la implantación de casetas u otros obstáculos a la circulación de peatones, sin que la acera esté diseñada para el efecto. Para el caso de casetas de control, éstas deben diseñarse e incluirse dentro del inmueble.
- ✓ **Facilidades de Tránsito:** La Municipalidad a través de la Dirección de Planificación diseñará y revisarán las normas que permitan

ejecutar las distintas facilidades de tránsito en base al Plan General de Desarrollo Territorial y al Plan Maestro de Transporte y Vialidad.

Los giros derechos se diseñarán con un ancho mínimo de 5.40 m y una ochava de 10 m de radio mínimo, separados de las intersección es por islas a todos los lados del cruce. Esto facilitará la circulación de vehículos y el cruce de peatones con seguridad durante las fases semafóricas.

Para los giros izquierdos deben diseñarse vías, cuya longitud estará determinada por la demanda de tránsito; el ancho debe ser mínimo de 3 m., la longitud de transición debe tener 25 m. como mínimo en vías arteriales primarias, secundarias y colectoras urbanas y, el radio de giro debe ser mínimo de 14 m.

El cálculo de la longitud de transición mínima, se calcula con la siguiente fórmula:

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

Los redondeles distribuidores de tráfico deberán tener radios mínimos de acuerdo a la siguiente tabla.

- ✓ **Pavimentos:** Deberán cumplirse las normas de calidad establecidas por el MTOP en las "Especificaciones Generales para la Construcción de Caminos y Puentes"
- ✓ **Curvas de retorno:** Se deben considerar retornos en los pasajes vehiculares no continuos, para asegurar la comodidad de la maniobra y que obligue a los conductores de vehículos a adoptar bajas velocidades en los sectores residenciales.

Las curvas de retorno pueden solucionarse en terminaciones cuadrada, rectangular, circular, circular lateral, tipo T, tipo Y, y en rama principalmente.

Se diseñarán curvas de retorno según la fórmula siguiente: $r = c + a$ donde:

c = significa ancho de la calzada vehicular

a = ancho de una acera

r = radio de curva del bordillo

La contra curva de diseño del bordillo (tangente a la curva de retorno), tendrá un radio equivalente a 1.25 veces el radio de la curva de retorno.

- ✓ **Derechos de vías:** Los derechos de vías deberán sujetarse a la Ley de Caminos, a las disposiciones emitidas por el Ministerio de Obras Públicas y a los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Planes de Movilidad.
- ✓ **Loteamiento:** Los lotes tendrán un trazado preferentemente perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica. Tendrán la superficie y el frente mínimo establecidos en la zonificación respectiva.

SECCIÓN V DISPOSICIÓN DE RESIDUOS

Art. 133.- Escombreras. -La ubicación de espacios correspondientes a Escombreras, serán determinados por la Dirección de Planificación en coordinación con la Dirección de Obras Públicas y la Dirección de Salud y Medio Ambiente, Tomando en Cuenta los Factores técnicos como son la gestión Ambiental los tiempos de desplazamiento, a su vez, se deberá definir espacios tanto para el área Urbana del Cantón San Pedro de Huaca, como para el Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural.

Art. 134.- Vertederos de residuos urbanos. - La ubicación de espacios correspondientes a Rellenos Sanitarios Cantonales, serán definidos por la Dirección de Planificación en coordinación con la Dirección de Salud y Medio Ambiente,

Art. 135.- Cementerios. - La ubicación de estos espacios le corresponde a la Dirección de Planificación en coordinación con la Dirección de Salud y Medio Ambiente.

CAPÍTULO V DESARROLLO URBANO

SECCIÓN I NORMAS URBANÍSTICAS

Art. 136.- Sujeción a la norma vigente. - Toda edificación nueva se sujetará a las especificaciones de la respectiva zonificación establecida en la presente Ordenanza y en lo relacionado con paredes divisorias, iluminación ventilación y ductos de basura, normas del Código Ecuatoriano de Construcción y a las siguientes normas generales:

- ✓ **Retiros:** Los retiros son áreas de previsión para ensanchamiento de vías, protección y seguridad frente alto tráfico y tránsito, parqueaderos y estacionamientos provisionales, seguridad y derecho de vista. No son susceptibles de construir con excepción de los laterales condicionados a los acuerdos con los vecinos, son zonas de amortiguamiento de sonido y accidentes de tránsito.
- ✓ **Derechos de vía:** áreas de protección de una vía vehicular y línea férrea.
- ✓ **Retiros frontales:** Los retiros frontales serán con áreas verdes definidas y arborizados, se permitirá áreas en cementadas para el uso de estacionamientos, los estacionamientos podrán ser cubiertos con estructuras livianas. En las zonas múltiples y que tengan uso comercial, los retiros frontales serán tratados y considerados como prolongación de la acera y no se permitirán estacionamientos, cerramientos, ni obstáculo alguno.
- ✓ **Retiros laterales:** Todo predio deberá cumplir con los retiros establecidos en la zonificación respectiva, se permitirá cubrir estacionamientos con terrazas inaccesibles.
- ✓ **Retiros posteriores:** Todo predio deberá cumplir con los retiros establecidos en la zonificación respectiva. Los cuales podrán ser ocupados por lavanderías, BBQ's y demás.
- ✓ **Altura máxima:** La altura de edificaciones se considerará hasta la última losa a excepción de tapa gradas, sistemas, cajas de ascensores y salas comunales, cuando las edificaciones tengan cubiertas inclinadas se considerará la altura de edificación hasta la cabeza de la columna. Cuando se ocupe los retiros reglamentarios con plataformas o terrazas, éstas serán inaccesibles.
- ✓ **Cerramientos:** Los cerramientos tendrán una altura mínima de 2,4 metros en el frente y máxima de hasta 3 metros en los cerramientos laterales y posteriores y además rematados con una cornisa que guarde armonía con las edificaciones. El cerramiento será Ciego o transparente de acuerdo al sector establecido en esta Ordenanza.
- ✓ Los solares no edificados deberán cerrarse con una pared de 2,4 metros de altura como mínimo, debiendo ser revocada, pintada y tratada de tal forma que su acabado no atente al ornato de la Ciudad.

- ✓ **Fachadas:** todas las fachadas de las edificaciones deberán estar recubiertas de por los mismos materiales de la fachada principal, o en su defecto deberán ser por lo menos enlucidas, para lo cual se deberá contemplar el espacio adecuado para que no se invada el lindero del colindante.
- ✓ **Voladizos:** A excepción de las áreas patrimoniales a conservarse, se permitirán voladizos de hasta el 50 % del ancho de la vereda, medidos desde la línea de fábrica. Siempre y cuando los edificios contiguos lo tengan; propiciando siempre la unidad morfológica de la manzana. En caso de edificación en línea de fábrica desde una altura mínima de 3 metros. Siempre y cuando no contradigan la Regulación No. CONELEC – 002/10 referente a **Distancias de seguridad de conductores a edificaciones**; no se permitirá voladizos en las edificaciones que contengan en su acera frontal la línea de transmisión eléctrica aérea.
- ✓ **Culatas:** Todas las culatas de las edificaciones deberán ser enlucidas o resanadas y pintadas de color blanco.
- ✓ **Ascensores:** Es obligatorio su instalación en edificios cuya altura sea superior a cuatro plantas, que se contarán todos los subsuelos en casos de haberlo. En edificaciones que utilicen el quinto piso como espacio complementario de las viviendas con acceso en el quinto piso (departamento tipo dúplex), no se requerirá ascensor.
- ✓ **Transformadores:** Toda construcción que requiere una carga eléctrica mayor de cincuenta (100) KVA, deberá contemplar un recinto especial de acceso independiente para transformadores y accesorios propios de instalación eléctricos de las dimensiones y requisitos que, en la empresa eléctrica, siempre que no sea factible su instalación en postes o que no se trate de cámaras modulares compactas.
- ✓ **Distancias de seguridad de conductores a edificaciones:** Toda edificación deberá cumplir con la Regulación No. CONELEC – 002/10, que determina las distancias de seguridad entre la red eléctrica y las edificaciones, a fin de limitar el contacto y acercamiento de las personas, con el objetivo de salvaguardar la integridad física de las personas. La Dirección de Planificación a través de la Comisaría de Construcciones, será la encargada de emitir un informe de cumplimiento de las distancias de seguridad.

Art. 137.- Altura, ocupación de retiro y excavaciones: Todas las construcciones se sujetarán a las siguientes disposiciones en lo relativo a la altura de edificación ocupación de retiros y excavaciones.

- ✓ Se considera altura de edificación máxima a la asignada en el informe de regulación cantonal, la misma que será correspondiente, tanto en números de pisos, como en altura vertical. El nivel de la altura a establecer será el nivel de la tapa grada y cubierta inaccesible.
- ✓ La altura de edificación se mantendrá paralela al nivel natural del terreno, en todas las direcciones de su topografía.
- ✓ En terrenos planos la altura de edificación se medirá a la altura incluyendo todos los locales habitables y no habitables que se encuentren parcial o totalmente sobre el nivel de la acera y para el COST se contabilizará únicamente los locales habitables.
- ✓ En terrenos con pendiente positiva o negativa, no se podrán realizar excavaciones que superen el sesenta por ciento (60%) de su área, el edificador deberá solucionar en volúmenes atarazados cuya longitud horizontal mínima será de tres metros 3 metros; y máxima de quince metros 15m. en dirección de la pendiente.
- ✓ La altura de la edificación se medirá en cada volumen de aterrazamiento desde el primer nivel inferior que contenga locales habitables en una superficie mayor al cincuenta por ciento (50 %) de COS reglamentario, y/o que sobresalga parcial o totalmente del nivel natural del terreno.
- ✓ Dentro del volumen de aterrazamiento conformado y bajo el nivel inferior válido para el cálculo de la altura reglamentaria podrán ubicarse locales habitables o no habitables hasta un máximo de dos pisos de altura.
- ✓ Los traslapes o superposiciones producidas por el aterrazamiento igualmente no se contabilizarán en la sumatoria de pisos y en el cálculo de la altura de edificación.
- ✓ En todos los casos igualmente, el establecimiento del COST contabilizará todos los locales habitables.
- ✓ En terrenos con usos residenciales con pendiente positiva y siempre que las topografías del terreno en el retiro frontal tengan niveles iguales y superiores a tres metros (3 metros) sobre la rasante de la vía, la edificación podrá ocupar ese retiro en toda su longitud con locales no habitables tales como garajes, accesos cubiertos y/o bodegas en la altura máxima de un piso sobre la rasante de la vía.
- ✓ Podrá tener máximo dos accesos vehiculares desde la calle. Las escaleras de acceso al nivel de ingreso en planta baja no pueden

- ocupar los retiros frontales, pero si los laterales, a partir de este nivel, las escaleras respetaran los retiros reglamentarios.
- ✓ En terrenos con zonificación residencial y con pendiente negativa y siempre que la topografía del terreno en el retiro frontal tenga niveles iguales o superiores a tres metros (3 metros) bajo la rasante, la edificación podrá ocupar el retiro frontal en toda su longitud con locales no habitables tales como garajes, accesos y/o bodegas en la profundidad requerida y bajo la rasante de la vía.
 - ✓ Podrán usar el retiro frontal para acceder al nivel. La escalera debe ser siempre por del interior del edificio.
 - ✓ El retiro lateral puede utilizarse para construir escaleras, únicamente para acceder hacia niveles bajo el nivel de la acera, pero respetando la pendiente natural original del terreno.
 - ✓ En terrenos con usos múltiples, con pendiente positiva y retiro frontal, la edificación no podrá ocupar este retiro debiendo tratárselo como prolongación de la acera y su uso será público. Preferentemente deberá efectuarse el desbanque necesario para que la acera y el retiro frontal tengan niveles similares.
 - ✓ En terrenos con usos múltiples, con pendiente negativa y retiro frontal, la edificación podrá ocupar el retiro frontal, en toda su longitud con locales no habitables tales como garajes, accesos y/o bodegas en la profundidad requerida y bajo la rasante de la vía. La cubierta del retiro frontal ocupado en subsuelo, deberá tratarse como prolongación de la acera y será de uso público. La altura máxima de esta losa de cubierta sobre el nivel de la acera sea de un metro (1 m) en el punto más desfavorable.
 - ✓ La Dirección de Planificación, previa solicitud del interesado podrá autorizar la ocupación en subsuelo del retiro frontal para estacionamientos y locales no habitables siempre y cuando el trazado vial esté definido y se hallen construidas todas las obras viales y de infraestructura, tales como: bordillos, capa de rodadura, agua potable, alcantarillado energía eléctrica y teléfonos
 - ✓ En los casos no contemplados en los literales anteriores de este artículo, se sujetarán a lo que dispone la Reglamentación en relación con la ocupación de retiros frontales, altura de edificación coeficiente de ocupación y utilización del suelo.
 - ✓ En ningún caso se modificará la rasante de la vía, para dar acceso a lotes inclinados se deberá realizar los cortes que sean necesarios en la acera sin que estos se conviertan en trapas o no permitan la libre circulación de peatones.
 - ✓ En las formas de ocupación concerniente a línea de fábrica y continua, se permitirá adosamientos en bloques solo en planta baja. A partir de los 6 metros de altura de la edificación, la

distancia entre bloques será de 6 metros, en áreas donde exista mezzanine será considerado como segunda planta. (Anexo, Implantación de edificaciones en formas de ocupación).

Art. 138.- Construcción bajo el nivel del suelo: Construcción bajo el nivel del suelo: Se podrán diseñar locales habitables bajo el nivel natural del suelo siempre y cuando se cumplan todas las normas del Código de Arquitectura y urbanismo, de los reglamentos correspondientes para este tipo de establecimientos. En ningún caso se sobrepasará el COST y las alturas determinadas en la zonificación correspondiente.

Art. 139.- Modificación de altura de entrepiso: La altura de entrepiso de cualquier zonificación podrá modificarse siempre que lo determinen requerimientos técnicos, estructurales o de instalaciones que demande el proyecto. En ningún caso, esto implicará un incremento en el número de pisos de la edificación.

En las áreas históricas la altura de entrepiso estará determinada por la existente o se tomará como referencia la altura de las edificaciones aledañas.

Art. 140.- Exclusión de áreas de servicio comunal para el cálculo del COST: Para el cálculo del COST, se excluyen las áreas de servicio comunal tales como: escaleras, circulaciones horizontales generales, ascensores, ductos de basura, estacionamientos cubiertos en planta baja y los locales no habitables en subsuelos. Además, no se contabilizarán las áreas de equipamiento comunal establecidas por las normas municipales, si las áreas de equipamiento excedieran a las establecidas en tales disposiciones.

Art. 141.- Obligación de respetar el diseño original en edificaciones patrimoniales o dentro de un conjunto histórico patrimonial: Las edificaciones siempre y cuando cuenten con permisos de construcción y que por nuevos datos de zonificación pueden incrementar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo y la altura, deben obligatoriamente respetar el diseño original del edificio en relación con la estética y el sistema constructivo utilizado. Solo en el caso de que se realicen modificaciones internas y ampliación en altura deberán hacer los ajustes estructurales necesarios al sistema constructivo.

Art. 142.- Obligación para edificaciones a modificarse: Los edificios que fueren objeto de ampliación, remodelación o remoción, en una superficie mayor a la tercera parte del área construida deberán sujetarse a las

disposiciones contempladas en el artículo anterior y a las exigencias establecidas en el presente instrumento.

Art. 143.- Edificación en Predios que no cumplan la zonificación propuesta: Los predios existentes menores en área y que no cumplan con la presente zonificación, podrán solamente edificar máximo el 60 % del área total del lote. Respetando las diferentes normas específicas del área donde se encuentran implantados, tomando en cuenta, altura de edificación, retiros, etc., y respetando las normas de arquitectura y urbanismo.

Art. 144.- Accesibilidad al medio físico (supresión de barreras arquitectónicas): La dirección de planificación, previo a la aprobación de los proyectos urbanos y arquitectónicos a nivel cantonal, incluidos los de ampliación o remodelación en una superficie mayor a la tercera parte del área construida, deberán observar las Normas de accesibilidad de las personas con discapacidad, adulto mayor, etc. al medio físico establecidas por el INEN, las Normas de Arquitectura y Urbanismo y otras existentes sobre la materia, en caso de no cumplir con este requerimiento.

Art. 145.- Los constructores dentro del territorio cantonal: deberán realizar el registro dentro de la Municipalidad, donde se le otorgará la licencia y acreditación para ejercer dicha actividad, mismos que gozarán de capacitación a través de organismos especializados, cuyos costos se establecerán en la ordenanza de servicios técnicos administrativos.

SECCIÓN II

DE LAS SUBDIVISIONES

Esta sección se remitirá a lo establecido en el **TÍTULO IX - DISPOSICIONES ESPECIALES DE LOS GOBIERNOS METROPOLITANOS Y MUNICIPALES, CAPÍTULO II FRACCIONAMIENTO DE SUELOS Y REESTRUCTURACIÓN DE LOTES - COOTAD**

Art. 146.- Definición: Subdivisión es el fraccionamiento de un predio hasta un máximo de 10 lotes, que para en el caso de las áreas urbanas dispondrán de las obras de infraestructura, en relación al fraccionamiento en áreas rurales se sujetara al articulado del COOTAD correspondiente, a las leyes agrarias y al plan de Desarrollo y ordenamiento territorial.

En las áreas urbanas no se autorizarán la enajenación de los predios que no tengan obras de infraestructura ni tampoco de los que no se ha hecho el

traspaso de dominio de las áreas comunitarias a favor del GAD Municipal San Pedro de Huaca

Art. 147.- Trazado de lotes: Los lotes tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica.

Tanto la superficie cuanto el frente mínimo de los lotes serán los establecidos en la zonificación respectiva, pero se admitirá una tolerancia hasta del diez por ciento (10%); en la superficie de los lotes resultantes en un máximo de 40% del número de lotes.

No se aprobarán fraccionamiento de lotes en terrenos cuyas pendientes sean iguales o superiores al treinta y cinco por ciento (35° aproximadamente) debido a la relación del uso con los riesgos de deslizamientos.

Todos los lotes, deberán tener acceso desde las vías, o a través de pasajes. Los pasajes deberán tener un ancho no menor a 6,00 m, sobre una longitud máxima de 30 m, con la incorporación de elementos para la señalización de los espacios de circulación peatonal.

No se autoriza volado al pasaje y la edificación no sobrepasará los 6 m de altura. Las instalaciones de los servicios básicos de energía eléctrica, telecomunicaciones y similares obligatoriamente serán soterradas, según lo determina el COOTAD en el Art. 466. Se deberá respetar el frente mínimo establecido en la zonificación.

En todo fraccionamiento y urbanización, los lotes esquineros tendrán un 20% más de área que la estipulada en la zonificación, con la finalidad de compensar el área útil en relación a los otros predios.

Art. 148.- Áreas verdes y equipamiento comunal.- Toda subdivisión contemplará áreas para zonas verdes y equipamiento comunal, según el Numeral 4 de la Primera Disposición Reformatoria de la Ley orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.- Área verde, comunitaria y vías.- "En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público.

Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada.

Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización. La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio.

En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado, de conformidad con lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento. En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar y construir equipamientos públicos de conformidad con lo que establezca en su normativa el Gobierno Autónomo Descentralizado. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe, en base al avalúo realizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado, Municipal o Metropolitano"

El lote designado para el área verde o comunal no será menor al lote mínimo establecido en la zonificación del sector, conforme a la presente ordenanza y al plan de ordenamiento territorial vigente. Se ubicarán con frente a una calle existente o en proyecto, en ningún caso dicho frente podrá ser inferior al mínimo establecido por la zonificación. Y deberá cumplir las condiciones establecidas como si se tratase de un lote más. Las áreas verdes podrán ser entregadas en un máximo de 2 cuerpos, cumpliendo con las exigencias de lote y frente mínimo detalladas en la zonificación.

Las terrazas o espacios descubiertos de las edificaciones podrán ser consideradas como áreas verdes, siempre que sean consideradas dentro del proceso de declaratoria de propiedad horizontal, y se determine mediante el estudio técnico que se garantizará su conservación, permanencia, durabilidad y acceso.

Art. 149.- Áreas no aptas para espacios verdes y equipamiento. - No podrán ser destinadas para espacios verdes y equipamiento las áreas por las cuales crucen las líneas de alta tensión, derecho de vías conforme ley de caminos, autopistas, canales abiertos, acueductos, poliductos y duetos, franjas de protección de quebradas y riveras de ríos, terrenos inestables, terrenos con pendientes superiores al treinta y cinco por ciento (35 %), y áreas ubicadas en zonas de riesgo.

Art. 150.- Lote mínimo en predios adquiridos por división judicial o extrajudicial por sucesión de causa de muerte. - En los casos de subdivisión de un predio adquirido por división judicial o extrajudicial o por Sucesión de Causa de Muerte, el tamaño del lote mínimo no podrá ser menor hasta en un 25% a la zonificación existente en el área.

Art. 151.- Documentos que deben adjuntarse. - En el caso de divisiones de predios por Sucesión de Causa de Muerte, en el trámite de autorización se deberá adjuntar la documentación habilitante que determine la posesión efectiva de los bienes a favor de los interesados. En el caso de subdivisiones de hecho con existencia de construcciones, el propietario deberá justificar las edificaciones presentando las autorizaciones municipales de construcción.

Art. 152.- Autorización de división en áreas históricas. - En las áreas históricas, para autorizar las divisiones del suelo, se tomarán en cuenta las siguientes disposiciones:

- ✓ Se permite la subdivisión de unidades prediales con edificaciones, solamente cuando están constituidas por varias unidades constructivas que no integren un conjunto unitario de carácter morfológico, funcional o estilístico y siempre que no se corten crujías o unidades con continuidad estructural y conservará un área libre de terreno igual o mayor al área construida en planta baja.
- ✓ No se permite la división del suelo de los predios en los que se hallan implantadas edificaciones patrimoniales sean monumentales, obras de arte y de interés especial. Estos inmuebles son aquellos que están catalogados como de protección absoluta y no podrán subdividirse como tampoco agregarse nuevas edificaciones a menos que éstas sean accesorias provisionales para uso de seguridad, información o mantenimiento.

Art. 153.- Posibilidad de acogerse al régimen de propiedad horizontal. - Los predios construidos que no cumplan con el área mínima para fraccionarse, podrá acogerse a la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal y las disposiciones de la Sección correspondiente en esta ordenanza.

Art. 154.- Subdivisiones por afectación. - Podrán ser legalizadas por la GAD las subdivisiones que se produzcan por afectación del Plan vial o porque una de las partes conformantes de un predio se destine a uso público, para lo cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Rural procederá a la aprobación de estas subdivisiones y la Dirección de Avalúos y Catastros procederá al catastro de los lotes resultantes. En toda subdivisión de lotes, se aplicará lo establecido en la presente Ordenanza de acuerdo a la clasificación de espacios verdes o áreas comunales.

Art. 155.- Fraccionamiento rural. - Los fraccionamientos a realizarse fuera del límite urbano (aprobado legalmente por Concejo Municipal), se sujetarán a lo que determine la Disposición Reformatoria primera de la LEY ORGÁNICA DE TIERRAS RURALES Y TERRITORIOS ANCESTRALES.

SECCIÓN III DE LAS URBANIZACIONES

Art. 156.- Definición. - Son urbanizaciones las habilitaciones de suelo donde se diseñan y planifican los lotes, la infraestructura de servicios básicos, vías, áreas comunitarias y equipamientos. Se sujetarán a las disposiciones sobre el uso del suelo y zonificación establecida en la presente Ordenanza.

Art. 157.- Aprobación mediante ordenanza. - El Concejo Municipal aprobará mediante ordenanza toda urbanización que se realice dentro de las áreas urbanas del Cantón San Pedro de Huaca. Previamente, la Entidad Colaboradora o la Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural, emitirá el informe correspondiente para conocimiento de la Comisión de Planificación y Presupuesto.

Art. 158.- Protocolización de la ordenanza. - La ordenanza que el Concejo Municipal apruebe para cada urbanización una vez protocolizada en una de las Notarías Públicas del Cantón San Pedro de Huaca constituye la autorización para ejecutar las obras de urbanización. El Urbanizador deberá notificar por escrito su iniciación a la Dirección de Gestión de Obras Públicas y Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural; cuyo plazo no deberá superar los dos años.

Art. 159.- Procedimiento para la obtención del informe favorable. - El procedimiento para obtener el informe favorable de la Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural o el ente público o privado delegada para este fin, contempla tres etapas:

- ✓ El otorgamiento de un informe preliminar sobre la zonificación, usos del suelo, normas sobre áreas de protección, geometría de las vías y emisión de directrices viales, emitido exclusivamente por la Unidad de Administración Urbana.
- ✓ Informe de revisión y aprobación del Anteproyecto emitido por la Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural o el ente público o privado delegada para este fin.
- ✓ Informe favorable de aprobación del Proyecto de Urbanización emitido por Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural o el ente público o privado delegada para este fin.

Art. 160.- Sujeción a la normatividad de las empresas públicas prestadoras de servicios.- Los proyectos de urbanización se sujetarán a las normas y disposiciones sobre redes y servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, telecomunicaciones y afines obligatoriamente serán soterradas y se someterán a las disposiciones establecidas por los organismos e instituciones competentes; además cumplirán con las políticas y normas necesarias que expida el GAD Municipal de San Pedro de Huaca para dar cumplimiento al Art. 466.1 del COOTAD.

Art. 161.- Sanción por alteración de documentos. - La alteración o la suplantación de los planos urbanísticos, de perfiles y rasantes, de instalaciones de agua potable, Alcantarillado sanitario y pluvial, red de energía eléctrica y telefónica, memoria técnica o cualquier otro documento que sirva para aprobar el proyecto definitivo de la urbanización, será sancionado con la inmediata revocatoria de la ordenanza de aprobación.

Art. 162.- Término para entrega de informes. - La Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural entregará al solicitante el informe básico, directrices viales, y, el ente público o privado delegada para este fin entregará el informe de revisión del anteproyecto de urbanización en el término de 15 días laborables por cada etapa, contados a partir de su correspondiente fecha de presentación. Los informes caducarán transcurridos dos años desde la fecha de su emisión.

Si los informes fueron negativos, la Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural o el ente público o privado delegada para este fin, emitirá un informe en el que señalará las razones que motivaron tal pronunciamiento. Este informe reingresará conjuntamente con las rectificaciones o correcciones realizadas por el proyectista.

Art. 163.- Sujeción a los planos y especificaciones técnicas.- Toda urbanización aprobada, se sujetará y ejecutará estrictamente de conformidad con los planos debidamente aprobados por la Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural o el ente público o privado delegado para este fin y el Concejo Municipal; además, con las especificaciones técnicas determinadas por las Direcciones de Gestión de Desarrollo Urbano y Rural, Gestión de Obras y Construcciones, las diferentes empresas de servicios básicos y la Ley de Defensa contra Incendios en su Art. 108 documento 7. los planos y todos los datos constantes en el proyecto son de exclusiva responsabilidad del proyectista y del promotor de la urbanización y presupone la utilización exclusiva de terrenos del urbanizador.

Art. 164.- Responsabilidad en la ejecución de obras.- Los trabajos de urbanización deberán ser ejecutados por el urbanizador del predio, bajo su exclusiva responsabilidad y dentro de los plazos previstos en su respectiva ordenanza de urbanización (no mayor a dos años), para garantizar la ejecución de las obras se entregará una garantía al GAD Municipal del Cantón San Pedro de Huaca, por el valor total de las obras a ejecutarse, dicha garantía podrá ser hipotecaria con todos los lotes de la urbanización, tomando en cuenta que el GAD Municipal San Pedro de Huaca deberá obtener la primera hipoteca, garantía bancaria o pólizas, las cuales se efectivizarán y podrán ser usadas por el GAD Municipal San Pedro de Huaca para ejecutar las obras que no fueron concluidas.

Art. 165.- Exoneración de tasas. - El GAD Municipal den Cantón San Pedro de Huaca no exonerará de ninguna tasa, contribución o derecho que se origine en la presente Codificación, salvo las que determine en forma expresa la ley.

Art. 166.- Trazado de lotes. - Los lotes de una urbanización tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica.

Tanto la superficie cuanto el frente mínimo de los lotes serán los establecidos en la zonificación respectiva, pero se admitirá una tolerancia hasta del diez por ciento (10%) del 40% de los lotes resultantes

y del quince por ciento (15%) en el frente de lotes de forma irregular. La relación frente -fondo del lote no superará 1: 3.

No se aprobarán lotes en terrenos cuyas pendientes sean iguales o superiores al treinta y cinco por ciento (35%), salvo que existan justificativos y soluciones técnicas en relación con los riesgos de prevención y protección ante deslizamientos.

En todo fraccionamiento y urbanización, los lotes esquineros tendrán un 20% más de área que la estipulada en la zonificación, con la finalidad de compensar el área útil en relación a los otros predios.

Art. 167.- Sistema vial para urbanización. - Contemplará un sistema vial de uso público integrado a los proyectos viales correspondientes; se sujetará a las disposiciones de la presente codificación, a las normas establecidas en la Ley de Caminos, líneas férreas, zonas de protección de oleoductos, envasadoras de GLP (gas licuado de petróleo) y líneas de transmisión eléctrica, franjas de protección de ríos, quebradas, lagunas y de zonas arqueológicas, de protección natural y ecológicas.

Art. 168.- Obras. - Una vez aprobado el proyecto definitivo y la protocolización de la ordenanza particular de urbanización, el urbanizador deberá ejecutar las siguientes obras:

- ✓ Movimiento de tierras
- ✓ Apertura de calles hasta la sub rasante de vías y pasajes
- ✓ Las calles y pasajes podrán ser: adoquinados, pavimentados, o asfaltados conforme las regulaciones especiales aprobadas y controladas por la Dirección de Gestión de Obras y Construcciones
- ✓ Construcción de bordillos y aceras;
- ✓ Instalación de redes de agua potable y alcantarillado; Redes soterradas de electrificación y alumbrado público; y, Redes soterradas de telecomunicaciones y similares.

Art. 169.- Obras en vías colindantes. - Las obras ubicadas en las vías colindantes o linderos del programa o proyecto habitacional de urbanización, estarán a cargo del constructor promotor, exclusivamente en la parte que a él le corresponda, de acuerdo con las necesidades del proyecto.

En caso que el promotor ejecute obras que beneficien a los colindantes, el GAD Municipal del Cantón san Pedro de Huaca emitirá títulos de crédito por contribución especial de mejoras y le devolverá al urbanizador la parte correspondiente.

Art. 170.- Plazos. - Las obras de urbanización autorizadas, se iniciarán, ejecutarán y entregarán a la GAD Municipal San Pedro de Huaca dentro de los plazos contemplados en el cronograma de ejecución de obras presentado por el urbanizador y aprobadas por la Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural no mayor a los dos años.

Art. 171.- Transferencia de dominio a favor del GAD Municipal San Pedro de Huaca- El urbanizador, a través de la ordenanza particular de urbanización, transferirá a favor de la Municipalidad el dominio de los inmuebles destinados para parques recreacionales, áreas verdes y para equipamiento comunal de la urbanización y vías, cuyos linderos y superficies se determinarán en dicho instrumento legal. Su uso no podrá ser cambiado ni transferido a personas naturales en el futuro, salvo casos especiales que serán aprobados por el Concejo Municipal, previo informe técnico de las direcciones municipales competentes.

Todo urbanizador construirá y entregará sin Costo a la Municipalidad las redes de infraestructura, para las instalaciones de agua potable, alcantarillado, electrificación, telecomunicaciones y afines, debidamente soterradas y con el cableado respectivo.

En toda urbanización y fraccionamiento del suelo y solo en las zonas urbanas, se entregará a la municipalidad el quince por ciento (15%) calculado del área útil del terreno urbanizado o fraccionado, en calidad de áreas verdes y comunales. Esta entrega de área verde será por una sola vez, y se someterá al Numeral 4 de la Primera Disposición Reformatoria de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Art. 172.- Determinación de áreas verdes, espacios comunitarios y recreativos. - De conformidad con el plano general de la urbanización, deben quedar determinados y diseñados los espacios físicos destinados para áreas verdes. Es obligación del promotor incluir el diseño de los espacios verdes, comunitarios básicos y recreativos.

Art. 173.- Equipamiento comunal. - El urbanizador deberá ejecutar obligatoriamente las obras necesarias para el equipamiento comunal, de acuerdo con lo planteado en el Proyecto de Urbanización, la Municipalidad no permitirá el cambio de uso de suelo para lo cual fue previsto por parte de los urbanizadores o usuarios, a fin de precautelar el cumplimiento de la Ley y los intereses de los habitantes de la urbanización.

Art. 174.- Mantenimiento de áreas verdes y espacios comunales para tal propósito. - El GAD Municipal San Pedro de Huaca no transferirá los

espacios físicos comunales y de áreas verdes para otros fines, salvo casos especiales debidamente justificados y aprobados por el Concejo Municipal; y, podrá mediante la celebración de convenios, donaciones a terceros, comodatos y otros mecanismos legales, propiciar la realización o ejecución de los referidos servicios comunales.

Art. 175.- Prohibición De Subdivisión. - Los lotes de la urbanización no podrán ser subdivididos en otros de menor tamaño a los estipulados en la zonificación vigente del Cantón, ni aún a título de particiones sucesorias. Esta condición constará en todos los instrumentos públicos por los cuales se verifique el traspaso de dominio en cualquier tiempo. La subdivisión de hecho de cualquiera de los lotes pertenecientes a una urbanización, no será reconocida por la Municipalidad.

SECCIÓN IV

PROGRAMAS HABITACIONALES DE BENEFICIO SOCIAL

Art. 176. Definición. - Se denominan programas o proyectos habitacionales de beneficio social a aquellos inherentes a la producción y oferta pública o privada de soluciones de vivienda de acuerdo con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, orientado a satisfacer las necesidades de las familias de ingresos medios y bajos de la población del Cantón San Pedro de Huaca, sujetándose a lo determinado en la Ley de Desarrollo de Vivienda de Interés Social.

Para los fines determinados en la Ley de Desarrollo de Vivienda de Interés Social, se entiende como vivienda de interés social a aquellos programas de urbanización y vivienda cuyo valor máximo que incluya el terreno, vivienda y obras de urbanización no superen el monto que establezca la autoridad nacional (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda "MIDUVI").

Aplicando y respetando en todos los procesos estrictamente las ordenanzas municipales del GAD Municipal de San Pedro de Huaca y serán calificados por el MIDUVI.

Art. 177. Utilización del Régimen de Propiedad Horizontal. - El GAD propiciará la declaratoria de bienes bajo el régimen de propiedad horizontal en los Programas de Vivienda de Beneficio Social e Interés Público, como mecanismo para el mejoramiento ambiental y aprovechamiento del espacio en las áreas urbanas del cantón.

Art. 178. Convenios. - El GAD suscribirá convenios, con entidades públicas y/o privadas, que le permitan la aplicación de la Ley de

Desarrollo de Vivienda de Interés Social. Sujetándose estrictamente a las ordenanzas municipales del GAD.

Art. 179. Supervisión Municipal. - La Dirección de Gestión de Obras y Construcciones, responsable de la Fiscalización de Urbanizaciones supervisará los programas habitacionales hasta la terminación de las obras de urbanización y vivienda, contando con la organización y participación activa de la comunidad a través de procesos de autogestión.

Art. 180. Prohibición de ocupar ciertas áreas.- Los programas habitacionales no podrán ocupar áreas fuera del perímetro urbano o que tengan en proceso de desarrollo un proyecto urbano arquitectónico de carácter público o privado: o que en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón sean considerados de interés productivo, ecológico, arqueológico, franjas de protección vial, franjas de servidumbre de las líneas de transmisión eléctrica, franjas de ríos y barrancos, zonas de riesgos, áreas de protección de envasadoras GLP, poliductos y otros no aptos para el desarrollo territorial.

Art. 181. Carácter de soluciones habitacionales. - Estos programas o proyectos deben contemplar soluciones habitacionales a ser ejecutadas bajo la modalidad de urbanización con vivienda de carácter progresivo y/o edificios, con la dirección técnica y bajo la responsabilidad de un profesional técnico competente (arquitecto o ingeniero civil)

Art. 182. Calificación de un programa o proyecto de vivienda como interés social por parte del GAD Municipal San Pedro de Huaca. - Para la aprobación el interesado deberá entregar previamente la calificación generada por el MIDUVI en observancia al Reglamento que establece las condiciones técnicas para la calificación de proyectos inmobiliarios de vivienda social del Acuerdo Ministerial No. 220, además cumplirá con lo establecido en la presente Ordenanza.

Art. 183. Zonas para su desarrollo y ejecución. - El GAD permitirá el desarrollo y ejecución de programas y proyectos habitacionales de interés social y público; bajo Costo de carácter progresivo en los predios que se ubiquen:

- ✓ En zonas que posean cobertura de todos los servicios básicos de acuerdo con lo previsto en el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón San Pedro de Huaca; y en el Catastro de predios vacantes.

Art. 184. Certificado de factibilidad técnica. - Con este propósito las empresas de servicios extenderán previamente el certificado de factibilidad técnica. Si tales entidades determinan que no existe factibilidad técnica de provisión inmediata de servicios, el promotor propondrá la alternativa de modalidad de abastecimiento, de acuerdo con lo previsto en las respectivas empresas de dotación de servicios. Las normas dictadas en esta ordenanza son de estricto cumplimiento para los programas habitacionales de interés social y público, prevaleciendo sobre todo tipo de convenio público o privado.

SECCIÓN V

PROGRAMAS Y PROYECTOS DE CARÁCTER PROGRESIVOS

Art. 185. Definición. - Son programas o proyectos de carácter progresivo, aquellos que cuenten con estudios técnicos completos y susceptibles de evolucionar y desarrollarse por etapas claramente determinadas al inicio de las obras, de tal manera que, a partir de la construcción de obras básicas de urbanización y vivienda, se pueda proseguir con la realización de las posteriores fases o etapas de urbanización consideradas.

Art. 186. Responsabilidad en las etapas posteriores. - La ejecución de las etapas posteriores será responsabilidad de la organización comunitaria del programa o del propio beneficiario de la solución. El GAD a través de la Dirección de Gestión de Participación Ciudadana apoyará la promoción, organización y respaldará el trabajo comunitario, familiar y la autogestión correspondiente.

Art. 187. Aprobación del GAD Municipal San Pedro de Huaca. - La aprobación de los programas o proyectos de Interés social es responsabilidad y función del GAD a través de su Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural, dentro del ámbito cantonal.

En la respectiva aprobación municipal se señalará con claridad la etapa o etapas de la urbanización a desarrollarse y ejecutarse, las que se sujetarán a los planos, zonificación y vivienda y demás parámetros contemplados para este propósito en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón y en la presente codificación.

Art. 188. Tipos. - La ejecución de Programas o Proyectos de carácter progresivo contemplan los siguientes tipos:

- ✓ **Programa o proyecto habitacional de carácter progresivo:**
Consiste en la construcción de las obras básicas de urbanización

y construcción de viviendas unifamiliares o en edificios multifamiliares, por etapas claramente determinadas. Permitirá la dotación de servicios y vivienda básicos de infraestructura a cargo del promotor quien programará la ejecución y desarrollo del resto de los niveles de urbanización en etapas posteriores la gestión mancomunada de los propios usuarios sujetándose a la supervisión del GAD y de las correspondientes Empresas de servicios públicos.

- ✓ **Vivienda de carácter progresivo:** Se define como una estructura o solución habitacional básica, aquella diseñada de tal forma que inicie con una vivienda mínimo funcional y permita su futura ampliación o terminación sobre la base del diseño de una solución completa, definitiva, debidamente aprobada.
La vivienda básica se compone de una unidad sanitaria conformada por accesos, baño, cocina y dormitorio, con evacuación a una red domiciliaria, y acometida de servicios básicos, cuya envolvente lo constituyen techo y paredes exteriores, contenida en un área mínima edificada de cuarenta metros cuadrados (40 m²) y recomendable cuarenta y dos metros cuadrados (42 m²), e implantado obligatoriamente en un lote mínimo de setenta y dos metros cuadrados (72 m²).
La construcción de estas soluciones habitacionales nuevas debe regirse por las normas contempladas en la presente codificación.

Art. 189. Requisitos. - Los interesados en que se califique su programa o proyecto como de interés social progresivo, deberá acompañar los siguientes documentos:

- ✓ Solicitud dirigida al Sr. Alcalde.
- ✓ Certificado de gravámenes del Registro de la Propiedad.
- ✓ Presupuesto de obra de edificación y/o urbanización.
- ✓ Certificado de avalúos y catastros que señale el valor real del predio.
- ✓ Especificaciones técnicas generales del Programa de vivienda.
- ✓ Tipo de financiamiento y valor final para la comercialización de la vivienda, lo que establezca la ley.
- ✓ Certificación que el proyecto cuenta con financiamiento para la construcción.
- ✓ Presentación de Anteproyecto: urbanísticos y arquitectónicos. (Original y copia). Informe de Reglamentación Cantonal o directrices viales.
- ✓ Cronograma valorado del proyecto.

- ✓ Área de los lotes de terreno mínimo 72,00 m²., frente 6,00 m²., relación máxima 1:3. Características mínimas de una vivienda:
 - Área de cocina.
 - Área de baño.
 - Área de habitación.

Condiciones de habitabilidad en primera etapa.

- ✓ Previsión de crecimiento COS. PB hasta 60% y COS.T 120%
- ✓ El proyecto con carácter progresivo deberá ser aprobado con las alternativas de crecimiento finales, en el modelo tipo propuesto.

Art. 190. Sujeción a las normas de uso del suelo en áreas de desarrollo urbano.- Los programas o proyectos habitacionales contemplados en esta sección, se deberán ubicar en las zonas consolidadas y en las áreas en proceso de consolidación urbana al interior del o los perímetros urbanos aprobado por el Concejo Municipal, se sujetarán a las normas de uso de suelo establecidas en el anexo correspondiente que rige para los sectores en los que se implanten y se permitirá su densificación cuando las factibilidades técnicas y los parámetros de diseño proporcionados por las instituciones de servicio y establecidos en los reglamentos así lo determinen.

Art. 191. Suelo comunitario. - Como suelo comunitario se entenderán a todos aquellos espacios de áreas verdes, equipamiento y vías que tengan el carácter comunal.

Art. 192. Normas técnicas y especificaciones. - Las normas técnicas y especificaciones para la construcción de programas o proyectos habitacionales de beneficio social de carácter progresivo, se sujetarán a las disposiciones conforme a los organismos e instituciones prestadores de servicios básicos como son agua potable y alcantarillado, energía eléctrica, telecomunicaciones y similares que además serán soterrados conforme a lo que dictamine el GAD.

Art. 193. Número de etapas y tiempo de ejecución. - Las urbanizaciones progresivas podrán ser construidas por etapas, el establecimiento del número de etapas a ejecutarse, será determinado por el promotor, sin embargo, el proyecto deberá contemplar el diseño integral de la urbanización y vivienda en hasta cinco etapas.

El tiempo de ejecución de las obras de urbanización y vivienda correspondientes a la etapa propuesta por el promotor, se programará para un período de dos años, renovable.

Art. 194. Determinación detallada de los trabajos a ejecutarse. - Los trabajos que de manera obligatoria se comprometa a ejecutar el

constructor o promotor del programa o proyecto de solución habitacional bajo el sistema de urbanización y vivienda progresiva, se señalarán en forma detallada en la documentación técnica, en los planos y cronogramas de ejecución física constantes en la correspondiente aprobación particular de Urbanización.

Art. 195. Conformación obligatoria del comité de beneficiarios. - Será responsabilidad y obligación del promotor del programa o proyecto, la conformación básica del Comité de Beneficiarios de Vivienda del Proyecto, que será verificado por el GAD previa la suscripción del acta de entrega recepción del programa o proyecto en la etapa de ejecución correspondiente.

SECCIÓN VI

RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 196. Sujeción al régimen de Propiedad Horizontal. - Pueden declararse en régimen de propiedad horizontal, las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes que, de acuerdo con el Reglamento y Ley de Propiedad Horizontal, sean independientes y puedan ser enajenados individualmente.

Art. 197. Sujeción a la normatividad técnica vigente. - Las edificaciones que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones de uso, parámetros de construcción y densidades, contemplados en la zonificación establecida para el sector y las normas específicas contenidas en la presente ordenanza.

Art. 198. Sujeción a la normatividad de las Empresas de Servicios. - Las edificaciones que se constituyan bajo el Régimen de Propiedad Horizontal se sujetarán a las normas y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones, establecidas por los organismos competentes. Además, se regirán por las siguientes disposiciones especiales:

Las instalaciones de aprovisionamiento de agua potable, serán centralizadas. Cada unidad tendrá un medidor propio, ubicado en el local que se destine al equipo mecánico del edificio o en un lugar fácilmente accesible dentro de cada unidad. Para uso comunal se dispondrá de un medidor independiente.

Las instalaciones de evacuación de aguas servidas se diseñarán de tal manera que cada unidad de vivienda tenga su propia instalación distribuidora hasta conectar con las bajantes o con la red general de colectores del edificio.

Las instalaciones eléctricas, telecomunicaciones y afines serán centralizadas y soterradas. Cada unidad contará con su propio medidor de electrificación alimentado desde el tablero general.

La normativa contra incendios se aplicará para edificios mayores a 4 pisos o en edificaciones que alberguen a más de 25 personas en un solo bloque (Reglamento de Prevención y Mitigación contra Incendios, Capítulo 11, Art. 5).

Art. 199. Número Máximo De Unidades Por Grupo. - El número máximo de unidades en propiedad horizontal por grupo será:

Tabla 31. Grupos para declaratoria de régimen de propiedad horizontal

GRUPO	VIVIENDA	COMERCIO	OFICINA
A	Hasta 4		
B	5 a 10	Hasta 20	Hasta 40
C	11 a 20	21 a 40	41 a 80
D	21 a 40	41 a 80	81 a 160
E	41 a 70	81 a 140	161 a 280
F	> 71	> 141	> 281

Art. 200. Construcción de espacios comunales. - Las edificaciones constituidas bajo el régimen de propiedad horizontal, para la construcción de los espacios comunales de uso general, se sujetarán a la clasificación establecida en el anexo respectivo y serán realizadas por el promotor del proyecto.

Art. 201. Clasificación de los espacios comunales. - Los espacios generales de uso comunal se clasifican en cuatro tipos: espacios construidos, áreas recreativas, retiros frontales y áreas de circulación vehicular y peatonal.

Art. 202. Especificaciones para los espacios comunales. - Los espacios generales de uso comunal se sujetarán a las siguientes disposiciones:

- ✓ No se exigirá espacios comunales ni áreas verdes cuando cada unidad declarada en propiedad horizontal tenga un acceso directo a una vía con servicios existente. Se aplicará hasta el grupo B (10 unidades habitacionales).
- ✓ Espacios construidos: Los grupos C, D, E y F tendrán portero o conserje o en su defecto facilidades para servicio de guardianía mínima externa.

- ✓ Los grupos C, D tendrán una sala comunal de copropietarios, con un área que será calculada conforme con las normas del Código de Arquitectura y Urbanismo y que en ningún caso será inferior a veinte metros cuadrados (20 m²). Se debe incluir los servicios higiénicos para cada sexo y un mesón de cocina.
- ✓ Para los grupos E y F, la sala comunal será igual a un metro cuadrado por unidad de vivienda o su equivalente, para comercios y oficinas con un máximo de cuatrocientos metros cuadrados (400m²), en la que debe incluirse los servicios higiénicos diferenciados para cada sexo y para personas con discapacidad.
- ✓ Se podrán ubicar las áreas verdes y comunales en la terraza de los edificios o en cualquier lugar de la propiedad, siempre y cuando tengan un ingreso comunal y condiciones de seguridad. Estas áreas no serán contabilizadas en el número de pisos del edificio.
- ✓ **Áreas recreativas:** Las edificaciones de vivienda de los grupos B, C, D, E y F tendrán un área recreativa mínima de quince metros cuadrados (15 m²) por unidad de vivienda. Las edificaciones de vivienda de los grupos E y F tendrán un área recreativa de diez metros cuadrados (10 m²) por unidad de vivienda, con un mínimo de trescientos metros cuadrados (300 m²). Estas áreas deberán ser concentradas, de uso general, manteniendo un acceso comunal y además podrán conformarse en dos cuerpos. Para el cálculo de estas áreas no se tomarán en cuenta las superficies destinadas a circulación vehicular, peatonal y retiros frontales.
- ✓ **Cisterna y equipo hidroneumático:** Toda edificación de una altura mayor a tres pisos que vaya a ser declarada en propiedad horizontal de los grupos C, D, E, y F; las comerciales; las industriales, así como las destinadas al equipamiento público estarán 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.
- ✓ **Gas:** Las edificaciones de uso residencial en propiedad horizontal de los grupos E y F, podrán considerar un sistema central de almacenamiento de GLP para ser distribuido por tubería a cada departamento, de acuerdo con las normas dispuestas por el INEN y a la Ley de Defensa contra incendios en su Art. 54,55 y 347 Documento 7. El control de consumo se realizará a través de contadores individuales.
- ✓ **Radio y televisión:** En todas las edificaciones destinadas a viviendas de los grupos E y F, se podrán instalar antenas colectivas de televisión y enlaces de radiodifusión en frecuencia modulada. Cuando se instale una antena receptora de señal de televisión

vía satélite, esta deberá emplazarse en el punto del edificio en que menor impacto visual suponga para el medio.

- ✓ **Áreas de circulación vehicular y peatonal:** su diseño se sujetará a las disposiciones de la presente codificación y del Código de Arquitectura y Urbanismo.

SECCIÓN VII

INTENSIFICACIÓN DE LA OCUPACION DEL SUELO

Art. 203. Definición. - Con el propósito de intensificar la ocupación del suelo y evitar el fraccionamiento excesivo, los predios cuya superficie sea igual o mayor a dos lotes mínimos, tendrán un incremento del Coeficiente de ocupación de suelo (COS PB) de 15%, altura de edificación y densidad neta, determinados en las normas de zonificación general de esta Ordenanza.

Art. 204. Incremento del COS PB y el COS.T en edificaciones no destinadas a vivienda. - Cuando los usos de las edificaciones proyectadas no se destinen a vivienda se podrá incrementar el COS PB al cinco por ciento (5%) y el COS.T se calculará multiplicando dicho COS PB por el número de pisos de la zonificación del lote, sin alterar la altura y retiros.

En el caso de edificaciones que contemplen otros usos además de vivienda y la superficie de estos otros usos sea superior al diez por ciento (10%) del área total del edificio, podrá incrementar el COS PB en quince por ciento (15%) y el COS.T será este porcentaje multiplicado por el número de pisos que determine la zonificación del lote, respetando los retiros.

Art. 205. Incentivo al COS.T.- Con el propósito de mejorar la imagen urbana y las condiciones ambientales de las soluciones habitacionales, los programas o proyectos podrán intensificar el COS.T -Coeficiente de Ocupación del Suelo (10%) en la medida que su diseño evite el fraccionamiento del suelo en lotes o propicie la integración parcelaria. Los proyectos que pueden acogerse al incremento establecido, cumplirán con las siguientes disposiciones:

- ✓ Deberán respetar el uso del suelo y los retiros generales hacia las vías públicas, de acuerdo con lo establecido en la zonificación general.
- ✓ Deberán cumplir con los requisitos establecidos para la constitución del régimen de propiedad horizontal.

- ✓ El incremento del COS.T significará la posibilidad de incremento del número establecido de viviendas en la Reglamentación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento territorial del Cantón.
- ✓ Los incrementos posibles del COS.T, estarán en función directa al porcentaje de incremento que el proyecto a través de esta medida, propicie en la liberación de suelo comunitario sobre el establecido en el artículo anterior y se sujetarán al siguiente cuadro:

Tabla 32. Incrementos cost

INCREMENTO DEL SUELO COMUNITARIO %	INCREMENTO DEL COST %
0 a 5%	5%
6 a 10%	10%
11 a 20	25%
21 a 30%	35%
31 ó más%	50%

En el caso de edificaciones construidas antes de la presente Ordenanza, que requieran realizar ampliaciones mejorando el remate de cubierta y respetando la altura permitida y que contribuyan a integrar la imagen urbana, el Coeficiente de Utilización del Suelo podrá ser flexible hasta en 20 % adicional. Cuando se busque obtener terreno adicional edificable

Ari. 206. intensificación Dei Número De Pisos. - En edificaciones que permitan mantener plantas libres y áreas de estacionamientos en subsuelos o primeras plantas de la edificación se compensará estos espacios en altura, determinando el área utilizada para estos fines comunitarios y compensándola en el área en número de pisos. En caso de que exista dotación de mayores espacios comunales a los establecidos dentro de la presente codificación en las edificaciones por parte del constructor, se podrá compensar esa área de igual manera en altura, haciendo un cálculo proporcional al espacio utilizado en metros cuadrados (m²).

Ari. 207. intensificación dei número de pisos en vías principales. - Los propietarios de predios, podrán solicitar el incremento en número de pisos, superior a la establecida en la zonificación de uso y ocupación de suelo cantonal.

En terrenos con frente a avenidas o vías principales, cuyo ancho sea mayor a 12 metros, y el tamaño del lote supere los 300 m² de área, la

zonificación a aplicarse relacionado a la altura de edificación, será de 4 pisos o más, siempre y cuando se deje un retiro frontal mínimo de 5 metros.

En el caso de que las vías sean mayores a 12 metros, se aplicará un proporcional a la altura de edificación, en relación al ancho de la vía, es decir, si existe una vía de 15 metros de ancho, se aplicará los 5 pisos, 18 metros de ancho, se aplicará 6 pisos, etc. La relación a la altura de edificación y ancho de vías, obedece al factor de asoleamiento que debe existir entre edificaciones, con el fin de brindar características de confort dentro de las edificaciones.

En los casos que proyecten el crecimiento en altura, se presentará el estudio al Departamento de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural del GAD, con la finalidad de revisar la propuesta y los retiros.

Art. 208. Suelo Creado. - Para efectos del presente articulado, se denomina "Suelo Creado" al área a ser construida por sobre lo establecido en la zonificación contenida en la presente ordenanza.

Para acceder a incremento de edificabilidad y número de pisos (máximo 2) adicionales a la zonificación permitida, los proyectos deberán cumplir:

- ✓ Estar ubicados en predios correspondientes a las Zonas comerciales y en lotes de más 300 m² con frente a vías expresas, colectoras y arteriales señaladas en la zonificación. Tomando en cuenta el plano de zonificación, no se permitirá el suelo creado en las zonas definidas como áreas históricas.
- ✓ Los lotes con áreas menores a los exigidos podrán acogerse a la presente ordenanza siempre y cuando realicen previamente un proceso de integración parcelaria, y se justifique el número de estacionamientos necesarios.
- ✓ En proyectos de intervenciones prioritarias de proyección de ciudad o en zonas de influencia de grandes proyectos urbanos o implantación de equipamientos e instalaciones de infraestructura de carácter zonal o de ciudad, expresamente calificados como tales por el Concejo Municipal.

Art. 209. Suelo creado en edificaciones existentes. - Los propietarios de predios podrán solicitar el incremento de número de pisos de que trata esta sección en construcciones existentes, siempre y cuando cuenten con las respectivas autorizaciones municipales de la edificación sobre la cual desean solicitar tal incremento. Deberán ajustarse a las normas administrativas y Reglas Técnicas previstas en esta Sección.

Art. 210. Captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado. -La captación del incremento del valor del inmueble no atribuible a su titular y derivado del Suelo Creado podrá realizarse por parte del GAD de la siguiente manera:

- ✓ A través del pago de la contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado.
- ✓ A través de la compensación social en suelo o plantas libres para espacios públicos.

El pago de la contribución especial de que trata este artículo se realizará de conformidad con lo previsto en este Código.

Para efectos de la compensación social, la Dirección de Desarrollo Urbano y Rural o el órgano que le sustituyera en sus funciones, suscribirá el respectivo convenio con el administrado.

Para efectos de la compensación social, se considerará al menos un valor equivalente a la contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado.

Art. 211. Cuantía de contribución especial por Suelo Creado. - La cuantía general por suelo creado, será calculada en relación al número de pisos adicionales a ser autorizados, con aplicación de la siguiente fórmula.

$$CE = S(t) * \frac{10\% * V(AIVA)}{AUT} * AB(p)$$

Tabla 33. Cuantía contribucion especial por suelo creado

CE	Contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado
S (t)	Superficie del terreno
V (aiva)	Valor del AIVA (área de intervención valorativa urbana) correspondiente al terreno.(Valor por metro cuadrado de terreno, conforme al catastro municipal actualizado)
AUT	Área Útil Total de Construcción asignada por la ordenanza (COS Autorizado)
AB (p)	Área Total de Construcción a incrementarse de los pisos autorizados

Art. 212. Requisitos Que Deben Cumplirse. - Los proyectos que pueden acogerse al incremento establecido en el inciso anterior, cumplirán con las disposiciones generales de esta Ordenanza, las del Código de Arquitectura y Urbanismo y las siguientes situaciones:

- ✓ Deberán respetar el uso de suelo, forma de ocupación y retiros de la zonificación general del sector.
- ✓ Deberán cumplir con los requisitos establecidos para la constitución del régimen de Propiedad Horizontal.
- ✓ En las áreas patrimoniales, los predios podrán acogerse a la intensificación señalada siempre y cuando, los nuevos coeficientes de ocupación y de utilización y especialmente, la nueva altura, no afecten a la unidad morfológica del tramo ni de la manzana donde se ubica el predio.

Más las disposiciones siguientes:

- ✓ Las intervenciones sobre un conjunto de dos o más unidades agregadas, mantendrán las características tipológicas de cada una de las edificaciones.
- ✓ Toda intervención sobre más de 2 predios que en conjunto superen el 50% de la superficie de su manzana, debe considerar la conformación del parque de manzana para uso de los propietarios contribuyentes.
- ✓ Cuando exista la posibilidad de recuperar la tipología original, ante sucesivas subdivisiones realizadas con anterioridad a la vigencia de esta Ordenanza

SECCIÓN VIII

DE LAS CONSTRUCCIONES SISMORESISTENTES

Art. 213. Los proyectos estructurales observarán las normas básicas y recomendaciones del Código Ecuatoriano de la Construcción, elaborado por el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN) y el Código de Arquitectura y Urbanismo, debiendo, además, observarse lo siguiente:

- ✓ Cuando en estos documentos no hubiere normas expresas sobre una materia específica, sobre todo relacionado con el análisis y diseño sismo-resistente de estructuras, se aplicarán criterios, procedimientos y recomendaciones que están de acuerdo con las mejoras y más modernas prácticas de la ingeniería estructural en el ámbito internacional y que se encuentren reflejadas en

normas y códigos vigentes en países con características sismológicas similares a las nuestras.

- ✓ En la memoria descriptiva del análisis y diseño estructural deberán incluirse, claramente expresados, los criterios estructurales generales y los parámetros básicos utilizados en el diseño sismo-resistente del edificio.

SECCIÓN IX

DE LA PREVENCIÓN CONTRA INCENDIOS

Art. 214. Consideración de normas para la prevención contra incendios:

Todo proyecto arquitectónico y urbano deberá considerar las normas especiales de prevención contra incendios contemplados en la Ley de Defensa contra Incendios, su reglamento, el Código de Arquitectura y Urbanismo y los reglamentos internos del Cuerpo de Bomberos.

- ✓ Los edificios que fueren objeto de ampliación, remodelación o remoción, en una superficie mayor a la tercera parte del área construida deberán sujetarse a las disposiciones contempladas en el artículo anterior.
- ✓ Después de la aprobación del proyecto durante la construcción del edificio, el Municipio y el Cuerpo de Bomberos, podrán realizar inspecciones para constatar el cumplimiento de las medidas de protección contra incendios.

Art. 215. Inspecciones durante la construcción: Después de la aprobación del proyecto y durante la construcción del edificio, la Municipalidad y el Cuerpo de Bomberos, podrán realizar inspecciones para constatar el cumplimiento de las medidas de protección contra incendios.

Art. 216. Normas de protección contra incendios: Todo proyecto urbano y arquitectónico, incluidos los de ampliación o remodelación, deberán observar las Normas Especiales contempladas en la Ley de Defensa contra incendios, su reglamento, las normas INEN sobre protección contra incendios, otras existentes sobre la materia y las establecidas en esta Ordenanza.

Las construcciones en áreas patrimoniales deberán adecuarse a las Normas Especiales de Protección contra Incendios en todo cuanto

técnicamente sea factible de acuerdo a su tipología y uso, justificación que deberá ser motivada en informe técnico por parte del Cuerpo de Bomberos.

Toda persona natural o jurídica, pública o privada, que ocupe a cualquier título un predio boscoso, baldío (con maleza) o área densamente arbolada, está obligada a adoptar medidas para prevenir los incendios forestales y evitar los riesgos de exposición a edificaciones cercanas, manteniendo un retiro mínimo de diez metros respecto de ellas.

SECCIÓN X

PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN, ESPACIOS Y ELEMENTOS NATURALES

Art. 217. El derecho de todos a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, obliga a todos los ciudadanos, entidades e instituciones a proteger los espacios y elementos naturales. Para el efecto se establece la siguiente clasificación:

- ✓ **Áreas de protección ecológica.** - Son aquellas no edificables destinadas a la protección y control ambiental tanto urbano como suburbano.
- ✓ **Áreas de valor paisajístico.** - Son los espacios que, en razón de sus cualidades paisajísticas contienen un destacado rango en el entorno urbanístico.
- ✓ **Elementos naturales.** - Son aquellas singularidades naturales con evidente valor ambiental (vegetación particularizada e hitos naturales simples). Los usos y la conservación de estas áreas, paisajes y elementos vinculados a las áreas pobladas, serán protegidos mediante planes de manejo específicos.

Art. 218. Autorización para talas o replantaciones: La vegetación existente tanto en espacio público como en privado deberá protegerse de acciones que conlleven a su destrucción parcial o total. Para el caso de talas o replantaciones, se solicitará autorización del Ministerio del Ambiente conforme a lo que determina la ley pertinente, en coordinación con la Municipalidad, la que a través de su Dirección de Obras Públicas, Planificación y Medio Ambiente

Art. 219. Obligación de arborizar: En todos los predios, sus propietarios están obligados a arborizarlos, guardando una proporción de un árbol por cada ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²) de superficie del lote como mínimo.

Art. 220. Obligación de hacer constar en los planos la vegetación existente: Toda obra de conservación, recuperación o nueva edificación deberá tomar en cuenta la protección de la vegetación, que constituye parte del patrimonio arbóreo y natural, muy especialmente las especies nativas en peligro de extinción y tradicionales. En los planos de levantamiento del estado actual se hará constar los árboles en su posición real con los datos de la especie.

Art. 221. Vegetación en taludes: Todos los taludes que no requieren muros deberán estar cubiertos por vegetación natural o por matorral.

Art. 222. Porcentaje mínimo de vegetación en áreas no ocupadas con edificaciones: Las áreas no ocupadas con edificación, deberán tener por lo menos un setenta por ciento (70 %) de vegetación. La Municipalidad independientemente o con otras entidades estimulará la conformación de huertos y áreas forestales.

Art. 223. Prohibición de restar visibilidad a las áreas protegidas: Prohíbese la colocación de ningún aviso publicitario, comercial o construcción alguna que reste visibilidad a las áreas de protección paisajística.

Art. 224. Obligación de arborizar en urbanizaciones: El urbanizador arborizará las áreas verdes de veredas y parterres de las vías con variedades propias de la zona, con especies de una altura mínima de 1,20 metros y cumplirá además con las especificaciones de la Dirección de Obras Públicas a través de la Sección de Parques y Jardines.

Art. 225. Zonas verdes y equipamiento: Toda urbanización contemplará áreas para zonas verdes y equipamiento comunal, cuya superficie se determinará en función del número de habitantes y de las especificaciones del Código de Arquitectura y Urbanismo.

Dicha área no será inferior al quince por ciento (15%) del área útil del terreno de la urbanización y como un solo cuerpo se ubicará con frente a una calle, y si es del caso, integrando otras áreas comunitarias planificadas o existentes en urbanizaciones colindantes. El frente del área comunitaria no será inferior al mínimo establecido por la zonificación del sector.

Las áreas destinadas al equipamiento comunal y servicios de infraestructura básicos, serán entregadas a la Municipalidad totalmente terminadas, de acuerdo con el proyecto aprobado, previo informe de la Dirección de Obras Públicas a través de la Jefatura de Control y Fiscalización de Urbanizaciones. El mantenimiento de las áreas

comunales será responsabilidad del urbanizador hasta la entrega definitiva a la Municipalidad.

Art. 226. Áreas Afectadas no aptas para espacios verdes y equipamientos: No podrán destinarse para espacios verdes y equipamientos, las áreas afectadas por vías, líneas de alta tensión, derechos de vías férreas, autopistas, canales abiertos, oleoductos y poliductos, riveras de ríos, las que colindan con terrenos inestables, las de zonas inundables e inestables o que presenten pendientes superiores al treinta y cinco por ciento.

Cuando las áreas de afectación a que se refiere el inciso anterior, sean mayores al treinta por ciento (30%) de la superficie total del predio, no se exigirá áreas verdes sino, únicamente el equipamiento comunal determinado por las normas establecidas por el código de Arquitectura y Urbanismo y que se localizará en el área útil urbanizable.

SECCIÓN XI

PREVENCIÓN, PROTECCIÓN E IMPLEMENTACIÓN

Art. 227. Ordenación del paisaje. - Los planes y proyectos arquitectónicos y urbanos contendrán estudios del paisaje en detalle, que permitan evaluar las alternativas consideradas y las incidencias del paisaje en las actividades a desarrollar.

Las construcciones se adecuarán al paisaje en que estuvieran situadas, y a tal efecto:

- ✓ Las construcciones en lugares inmediatos, en el entorno de un edificio o de un grupo de edificios de carácter artístico o histórico, deberán preservar los valores testimoniales y tener un tratamiento arquitectónico acorde con dichas construcciones.
- ✓ En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrecen los conjuntos urbanos de características artísticas, históricas o tradicionales, no se permitirá que la ubicación, volumen, altura, cerramientos o la instalación de otros elementos limiten el campo visual y alteren los rasgos de la morfología, la topografía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.
- ✓ La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un impacto ambiental negativo, tales como canteras de áridos, desmontes, excavaciones profundas, etc., deberá realizarse de manera que se minimice su impacto sobre

el paisaje, debiendo indicar los correctivos en las correspondientes declaratorias, estudios y auditorías ambientales.

Art. 228. Áreas de protección de taludes. - En taludes que superen los 10 m. de altura se observarán las siguientes áreas de protección y condiciones:

- ✓ En taludes entre 30 y 45 grados, el área de protección será de 10,0 m en longitud horizontal medidos desde el borde superior.
- ✓ En taludes mayores a 45 grados, el área de protección será de 20,0 m en longitud horizontal medidos desde el borde superior.
- ✓ En caso de que el talud corresponda al corte de una vía, se aplicarán los retiros de construcción y derechos de vía reglamentarios. El área protección se constituye en el retiro de construcción.
- ✓ El proyecto arquitectónico podrá modificar las características del talud siempre y cuando se demuestre la estabilidad presentando los justificativos correspondientes.
- ✓ Todos los taludes cuya altura sea menor a 5,0 m. y no requieran muros de contención deberán estar recubiertos por vegetación rastrera o matorral y su parte superior libre de humedad.

Art. 229. Áreas de protección de quebradas. - En quebradas se observarán las siguientes áreas de protección y condiciones:

- ✓ En quebradas con pendientes menores a 10 grados, el área de protección será de 10 m. en longitud horizontal, medidos desde el borde superior de quebrada.
- ✓ En quebradas con pendientes mayores a 10 y menores a 60 grados, el área de protección será de 15,0 m. en longitud horizontal, medidos desde el borde superior de quebrada.
- ✓ En quebradas con pendientes mayores a 60 grados, el área de protección será de 15,0 m. en longitud horizontal, medidos desde el borde superior de quebrada.
- ✓ El borde superior de quebrada o talud será definido por la Dirección de Avalúos y Catastros. En la definición deberá contener el dato de la pendiente de la quebrada en grados y porcentaje para cada lote y constituirá el límite de la zonificación de protección de quebrada.
- ✓ El área de protección se constituye en el retiro de construcción. En el caso de urbanizaciones, subdivisiones y conjuntos habitacionales podrá constituirse en vías, estacionamientos de visitas, áreas verdes recreativas adicionales, áreas de vegetación protectora.

- ✓ Estas franjas se constituirán obligatoriamente en vía en caso de urbanización, excepto cuando las condiciones físicas no lo permitan, en cuyo caso se considerarán como retiro de construcción.
- ✓ Las empresas de servicios públicos tendrán libre acceso a estas áreas de protección, para realizar instalaciones y su mantenimiento.
- ✓ En caso de que las quebradas rellenadas se hallen habilitadas como vías, los lotes mantendrán los retiros de zonificación correspondiente a partir de los linderos definitivos de los mismos, una vez legalizadas las adjudicaciones.
- ✓ Para habilitar suelo en terrenos conformados parcial o totalmente por rellenos de quebradas, se requerirá informe de la Dirección de Avalúos y Catastros sobre el estado de la propiedad del área rellenada e informe favorable de las empresas de servicios públicos correspondientes.
- ✓ No se podrá edificar sobre rellenos de quebradas ni sobre líneas de alcantarillado ni cerrar quebradas con edificaciones.
- ✓ En terrenos conformados parcial o totalmente por rellenos de quebradas, se podrá edificar únicamente en las áreas no rellenadas, previa presentación del informe de estabilidad de suelo firmado por un profesional responsable e informe favorable de las empresas de servicios públicos correspondientes y la secretaría nacional de gestión de riesgos.
- ✓ Áreas de protección de cuerpos de agua, ríos, lagunas, embalses y cuencas hidrográficas: Son áreas de protección los lechos de los cuerpos de agua y las superficies que rodean a los mismos.
- ✓ Si se tratara de una laguna en particular, esta faja será de 50m.
- ✓ En caso de que el cuerpo de agua esté rodeado de barrancos, taludes inestables o taludes con una inclinación mayor a 45 grados, las áreas de protección se extenderán hacia toda el área comprendida entre las márgenes y el borde superior del talud.

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 susceptibles a inundarse durante las crecidas no ordinarias, cualquiera sea el régimen de propiedad. Se exceptúan las obras de ingeniería orientadas al mejor manejo de las aguas, debidamente autorizadas por la Municipalidad.

Las áreas de protección de los cuerpos de agua, acuíferos, ríos, lagunas, embalses, cuencas hídricas y humedales respetarán adicionalmente lo establecido en las ordenanzas ambientales vigentes.

Las fajas de protección de borde superior de ribera de río, lagunas, embalses, será definido por la Dirección de Avalúos y Catastros. En la definición deberá contener el dato de la pendiente del talud del río en grados y porcentaje y constituirá el límite de la zonificación de protección de río, laguna o embalse.

Art. 230. De aguas subterráneas: Los estudios de impacto y otras propuestas ambientales, respecto de efluentes líquidos hacia las aguas subterráneas, deberán ser presentados a la Municipalidad para su criterio técnico y a la Dirección de Salud y Medio Ambiente para su aprobación.

En tal virtud se prohíbe:

- ✓ Verter, inyectar o infiltrar a las aguas subterráneas o a las zonas de recarga y descarga de las mismas, compuestos químicos, orgánicos o fecales, pero por su toxicidad, concentración o cantidad degraden o contaminen las condiciones de esta agua.
- ✓ Autorizar usos o instalaciones que provoquen filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia las aguas subterráneas.
- ✓ Cuando el riesgo potencial de infiltración exista, deberá cumplirse con el Plan de Manejo Ambiental las medidas que eviten la probabilidad de daño.
- ✓ Extraer aguas subterráneas, excepto cuando exista permiso de factibilidad de servicio de agua y el usuario presente una propuesta de mitigación del impacto ambiental.
- ✓ Construir fosas sépticas para el saneamiento de vivienda sin el correspondiente permiso, el que sólo será otorgado cuando no exista factibilidad de servicio de alcantarillado, se presente un estudio que demuestre que su construcción no supone un riesgo para la calidad de las aguas subterráneas, y se entregue las garantías de fiel cumplimiento de la obligación.

Art. 231. Planificación preventiva: Para la formulación de los diversos instrumentos de planificación y la implantación de actividades, se considerarán los estudios técnicos sobre riesgos naturales y antrópicos que sean avalados por instituciones académicas y técnicas competentes. No se autorizará la implantación de edificación alguna en zonas definidas como de "riesgos".

Art. 232. El riesgo en la construcción: Si el predio donde se desea levantar una edificación se encontrará en zona de riesgos naturales (zona de inundaciones, deshielos en masa, riesgo volcánico, etc.);

EL PROPIETARIO DE DICHO PREDIO DEBERÁ SOLICITAR UN INFORME DE VULNERABILIDAD, EMITIDO POR LA SECRETARÍA NACIONAL DE GESTIÓN DE RIESGOS, en coordinación con la Dirección de Salud y Medio Ambiente que determine la factibilidad técnica para implantar o no la edificación.

Art. 233. Informe de vulnerabilidad que determine el riesgo en la construcción; incluirá información respecto de las áreas consideradas de potencial riesgo natural. Sobre la base de esta información, se permitirá su habilitación bajo responsabilidad exclusiva del propietario, asumida ante notario público; siempre y cuando el uso permitido sea compatible con la zonificación.

TÍTULO I NORMATIVA TÉCNICA

CAPÍTULO VI PERMISOS, TRÁMITES, Y PROCEDIMIENTOS MUNICIPALES

SECCIÓN I GENERALIDADES

Art. 234.- Permiso. Es un acto administrativo mediante el cual se le otorga a una persona natural o jurídica la autorización para habilitar determinado terreno o para ejecutar obras específicas y/o para edificar.

Art. 235.- Competencia. La dependencia competente para otorgar permisos para habilitar el suelo es la Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Estratégico.

Art. 236.- 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.

SECCIÓN II

PERMISOS MUNICIPALES

Art. 237.- Objeto. Con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, las urbanizaciones y las edificaciones deberán planificarse, construirse, mantenerse y conservarse de acuerdo al presente Título.

Art. 238.- Tipos de Permisos. Los permisos para obras de infraestructura referentes a la habilitación del suelo son los siguientes:

- a) Permiso para aprobación de planos de urbanización;
- b) Permiso de construcción para urbanizaciones;
- c) Permiso para Urbanizaciones parroquiales;
- d) Permiso de Aprobación de Planos para edificaciones;
- e) Permiso de Construcción;
- f) Permiso para Revalidación de Planos y Actualización de Permiso de Construcción;
- g) Permiso para Aprobación de Proyectos en Modalidad de Propiedad Horizontal;
- h) Permiso de Uso y Ocupación de Suelo;
- i) Permiso de Construcción de Obra Menor.

Art. 239.- Permiso para aprobación de planos de urbanización. Tiene por objeto establecer las normas y los requisitos mínimos para la convivencia urbana, mediante la regulación y el control de proyectos, cálculos, sistemas de construcción, calidad de materiales, uso, destino y ubicación de las urbanizaciones y edificaciones en el cantón San Pedro de Huaca, además de las normas de control y sanción para garantizar su cumplimiento.

Art. 240.- Requisitos. Para la aprobación de planos de urbanización, el interesado presentará la solicitud dirigida al Departamento de Planificación Urbana y Rural acompañada de los siguientes documentos:

- a) Certificado de afección y línea de Fabrica;
- b) Carta del pago del impuesto predial urbano del año en curso;
- c) Copia simple de las escrituras del predio, debidamente Inscritas en el Registro de la Propiedad o historial cuando lo amerite el caso;

- d) Planos del proyecto arquitectónico, características de ocupación del suelo, y proyecto vertical de vías firmados por el propietario y el profesional responsable;
- e) Planos de áreas verdes, comunales y municipales debidamente diseñadas con el equipamiento;
- f) Certificado de la DIRECCIÓN DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO de factibilidad de agua potable y alcantarillado que será entregado en un plazo de ocho días;
- g) Certificado de Factibilidad de EMELNORTE;
- h) Copia de la cedula de ciudadanía del propietario y del profesional.

Art. 241.- Permiso de construcción para urbanizaciones. El permiso de construcción para el caso de urbanizaciones será otorgado por el Director del Departamento de Planificación Urbana y Rural, para lo cual se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida al director del departamento de planificación urbana y rural;
- b) Copia del proyecto de urbanización aprobada;
- c) Copia de la carta de impuesto predial del año en curso;
Copia simple de las escrituras debidamente inscritas en el registro de la propiedad; y certificado de gravamen.
- d) Copia de cédula de ciudadanía del propietario y el director de la obra;
- e) Formulario para emisión de construcción;
- f) Contrato de construcción y/o dirección técnica entre el propietario y profesional debidamente legalizado;
- g) Plan de etapas de ejecución de las obras de infraestructura urbana y cronograma de trabajo si fuera necesario;
- h) Entrega de la garantía de responsabilidad de la obra que consistirá en una carta compromiso protocolizada en formato municipal equivalente a 20% del costo total de la obra.

Art. 242.- Obligación de los propietarios. Los propietarios para urbanizar sus predios estarán obligados a dotarlos de lo siguiente:

- a) Calles con pavimento rígido, flexible, y/o adoquín, incluyendo los proyectos que se ubiquen en las áreas urbanas de las parroquias rurales;
- b) Los lotes deberán quedar aterrizados con accesos vehiculares directos y habilitados para edificar;
- c) Obras civiles para estabilizar taludes, control de erosión, de inundaciones y obras de arte;

- d) Alcantarillado pluvial y sanitario. La DIRECCIÓN DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO coordinará las descargas domiciliarias con el urbanizador;
- e) Aceras y bordillos;
- f) Electrificación;
- g) Agua Potable. La DIRECCIÓN DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO coordinará con el urbanizador las acometidas domiciliarias;
- h) Áreas verdes y espacios comunales debidamente edificadas y equipadas de acuerdo a los planos aprobados;
- i) Instalaciones telefónicas y/o sistema de comunicación alternativos.

Todas las redes de infraestructura deberán ser subterráneas en el área consolidada en la ordenanza.

Efectuada la apertura de las calles se procurará ejecutar de inmediato las obras de infraestructura de acuerdo al cronograma de trabajo. Los daños que se ocasionen a terceros o a los colindantes en el proceso de ejecución de las obras de la urbanización, será de exclusiva responsabilidad del propietario o promotor de la urbanización, quien estará obligado a repararlos o indemnizarlos.

Los propietarios de terrenos que resulten afectados por las directrices viales planificadas por la municipalidad, no podrán oponerse a la apertura de esas calles, si la afectación no sobrepasa el 5% del área total del terreno, según lo dispuesto en el Art. 487 del COOTAD.

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

Si las calles propuestas por la nueva urbanización no obedecen a una planificación municipal de directrices viales, el propietario de la nueva urbanización deberá indemnizar al propietario colindante u obtener por escrito y protocolizado su consentimiento. Se concederá autorización para la venta de los lotes de las urbanizaciones que hayan sido recibidas por la municipalidad mediante acta de entrega recepción provisional. Se concederá permiso de construcción de edificación en las urbanizaciones que cuenten con los servicios básicos de agua potable y alcantarillado.

Art. 243.- Permiso para Urbanizaciones parroquiales. Para otorgar esta clase de permiso se solicitarán los siguientes requisitos:

- a) Solicitud al Alcalde del Gobierno Municipal San Pedro de Huaca, suscrita por el propietario, con indicación de las características más sobresalientes del proyecto (área con afecciones municipales, número de lotes, etc.);
- b) Línea de fábrica y certificado de afección de las calles públicas que dan frente al predio objeto de la lotización;
- c) Copias de la cedula de ciudadanía y certificado de votación;
- d) Certificado de no adeudar al municipio;

El proyecto de lotización deberá tener los siguientes requisitos:

- a) Solicitud al señor Alcalde de la ciudad, suscrita por el propietario, con indicación de las características más sobresalientes del proyecto (área total, área lotizada, área de afecciones municipales, número de lotes, etc.);
- b) Línea de fábrica actualizada de las calles públicas que dan frente al predio objeto de la lotización;
- c) Certificado de afección de la propiedad conferida por el departamento de avalúos y catastros;
- d) Título de propiedad;
- e) Oficio del director del departamento de planificación y control urbano y rural, en donde se aprueba el estudio a nivel de anteproyecto;
- f) Carta de pago del impuesto predial actualizado;
- g) Certificado de no adeudar al Municipio.

El proyecto vial contendrá:

- a) Propuesta urbanística sujetándose a las líneas de fábrica previamente solicitadas por el interesado y otorgadas por el Municipio, así como también a las normas establecidas en el plan de ordenamiento territorial ausente;
- b) Cuadro de áreas y sus respectivos porcentajes: Total lotizable y zonas afectadas;
- c) Solicitud al señor alcalde la ciudad, suscita por e propietario, con indicación de las características más sobresalientes del proyecto (área total, área lotizada, área de afecciones municipales, numero de lotes, etc.);
- d) Proyecto en planta con dirección de la abscisa, ángulos en los cambios de dirección e intersecciones de vías (referencias de las intersecciones y cambios de dirección; ubicación de bm con la cota).
- e) Acotaciones completas;

- f) Secciones transversales;
- g) Escala 1:1.000;
- h) Proyecto vertical con abscisas: Cotas del terreno, cotas del proyecto, cortes y rellenos.

Art. 244.- Procedimiento. Toda la documentación señalada en el artículo anterior deberá presentarse de la siguiente manera:

- a) Una carpeta que incluya, a más de los planos respectivos, toda la documentación detallada en el artículo 204;
- b) Cinco carpetas que contengan los planos urbanísticos y viales;
- c) El tamaño de las carpetas y los planos se registrarán a lo dispuesto por las normas INEM (carpetas: 21x29.7cm.).

La sección fiscalización del departamento de Obras Públicas elaborará el presupuesto de obras, la urbanización presentada, y luego el proyecto será remitido a la junta de urbanismo y ornato, y por su intermedio al Ilustre Consejo Municipal para su aprobación.

Una vez que el proyecto ha merecido la aprobación de la ilustre cámara Edilicia, y de que el propietario o responsable allí sido notificado con tal resolución, se deberá entregar la participación municipal respectiva, en caso de existir y las garantías que respalden la ejecución de las obras.

Luego de que Asesoría Jurídica legalice la participación municipal y las garantías pertinentes, la secretaría municipal procederá a sellar los planos presentados, con lo cual el urbanizador queda en libertad de negociar los terrenos urbanizados, que no soporten gravamen alguno.

En lo referente a urbanización cuyas obras se ejecuten por etapas, podrán enajenarse los lotes con frente a las calles que cuenten con las obras de urbanización.

Art. 245.- Permiso de Aprobación de Planos para edificaciones. Los planos a presentarse para revisión y aprobación, tendrán que respetar los formatos de las láminas establecidas por el INEM. En el membrete constará lo siguiente:

- a) Nombre del proyecto;
- b) Nombre y firma del propietario;
- c) Nombre, firma y número de registro del profesional;
- d) Título de la lámina;
- e) Escala o escalas;
- f) Fecha; y,
- g) Nro. de láminas.

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

Tabla 29. Consideraciones para presentación de planos.

CONSIDERACIONES PARA PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN

A: planos arquitectónicos

E: planos estructurales

IS: planos de instalaciones sanitarias

IE: planos de instalaciones eléctricas

IM: planos de instalaciones mecánicas

IC: planos de instalaciones electrónicas y comunicación.

EE: estudios especiales

Fuente: Equipo Consultor, 2020

Elaboración: Equipo Consultor, 2020

Art. 246.- Registro. El profesional que firma el proyecto deberá estar registrado en esta municipalidad, y para hacerlo requiere presentar los siguientes requisitos en una carpeta:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación Urbana y Rural;
- b) Título certificado por la Universidad correspondiente;
- c) Copia de la licencia profesional;
- d) Copia de la cédula y certificado de votación actualizado;
- e) Una fotografía a color tamaño carné;

Art. 247.- Trámite y requisitos. La solicitud de aprobación de planos deberá ser ingresada por la Secretaria General del Departamento de Planificación Urbana y Rural con los siguientes requisitos:

- a) Certificado de afección y Línea de fábrica;
- b) Certificado de no adeudar al Municipio;
- c) Carta de pago del predio urbano;
- d) Copia de la cédula y certificado de votación actualizado;
- e) Escritura del inmueble legalmente registrado;
- f) Certificado catastral;
- g) Entrega de una garantía económica de responsabilidad de la obra que será equivalente al 1% del costo total de la obra Contrato de dirección técnica en formato municipal, suscrito por el propietario y el director técnico de la obra;

- h) Una carpeta con los respectivos planos firmados por el profesional proyectista y propietario;
- i) Pago por aprobación de los planos y permiso de construcción; y, Fotografía actualizada del predio y su entorno.

En caso de existir correcciones al proyecto, de debe presentar la lámina corregida y la observada. Cuando el proyecto haya sido aprobado, presentar dos carpetas con los respectivos planos, firmados por el profesional proyectista y el propietario.

Art. 248.- Gasolineras y Estaciones de Servicio. En gasolineras y estaciones de servicio deberá presentarse lo siguiente:

- a) Memoria justificativa del proyecto;
- b) Informe del Cuerpo de Bomberos;
- c) Informe de compatibilidad y factibilidad de implantación;
- d) 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;
- e) Informe favorable de la Departamento Municipal de Agua Potable y Alocantariado;
- f) Facilidades de accesos y diagramas de circulación internas vehiculares con radios de giro;
- g) Plano de ubicación y los informes de aprobación de los planos arquitectónicos para gasolineras y estaciones de servicio, serán suscritos exclusivamente por el Director de Planificación.

Art. 249.- Permiso para revalidación de planos y actualización de permiso de construcción. Si transcurridos los doce meses desde la fecha de obtención del permiso de construcción no se hubieren iniciado los trabajos, este permiso caducará y deberá solicitar la revalidación (actualización) correspondiente, agregando lo siguiente:

- a) Solicitud, dirigida al director del Departamento de Planificación Urbana y Rural;
- b) Certificado de afección y línea de fábrica;
- c) Permiso de construcción original y tres copias;
- d) Copia de la carta del Impuesto Predial del año en curso;
- e) Copia de los planos aprobados;
- f) Copia simple de las escrituras, debidamente inscritas en el Registrador de la Propiedad o historial cuando el caso lo amerite.

Art. 250.- Permiso para aprobación de proyectos en modalidad de propiedad horizontal. Se entiende por permiso para declaratoria de propiedad horizontal el que autoriza que edificaciones que albergan dos

o más unidades independientes de vivienda, oficinas, comercios u otros usos, de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, puedan ser enajenados individualmente.

Corresponderá a la Dirección de Planificación Urbana y Rural aprobar la declaratoria de Propiedad Horizontal previo a emitir un informe técnico, indicándose que cumple con los requisitos de la respectiva Ley.

Art. 251.- Requisitos. Para el efecto se cumplirá con lo siguiente:

- a) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación Urbana y Rural;
- b) Certificado de afección y línea de fábrica;
- c) Carta de Pago del impuesto predial del año en curso;
- d) Certificado de no adeudar al Municipio;
- e) Copia de las escrituras del predio debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad;
- f) Copia de la cédula del propietario y del profesional responsable;
- g) Planos de la edificación, individualizando claramente cada una de las áreas a declararse en propiedad horizontal con su respectiva codificación de colores y linderaciones;
- h) Fotografía de la Obra a declararse en propiedad horizontal, en el caso de la edificación conjunto habitacional y/o condominio;
- i) Reglamento de copropiedad, cuadros de áreas alícuotas debidamente protocolizadas, luego de la revisión en la Dirección de Planificación Urbana y Rural; excepto para el caso de los conjuntos habitacionales y/o condominios, esto por ser el Municipio el encargado de reglamentar;

El tiempo de aprobación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal será de 20 días laborables a partir de la entrega de los informes del Cuerpo de Bomberos y DIRECCIÓN DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO.

Art. 252.- Permiso de Uso y Ocupación del Suelo para Polvorines. Este permiso se otorgará para polvorines.

Art. 253.- Requisitos. Para el permiso de uso y ocupación del suelo, se presentarán los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación Urbana y Rural;
- b) Dos juegos de planos firmados por el profesional y el propietario;
- c) Certificado de no adeudar al municipio;

- d) Copia de la cedula del proyectista, el propietario y el arrendatario;
- e) Copia de Ruc;
- f) Copia de la escritura del terreno;
- g) Copia de título de inscripción de permiso minero de ARCOM;
- h) Copia del nombramiento del representante legal;
- i) Formulario de aprobación de planos;
- j) Copia de la carta de pago del predio urbano del año que transcurre;
- k) Presentar documentación en carpeta folder color naranja.

Art. 254.- Permiso para obras menores. Para otorgar el permiso de construcción para obras menores se presentarán los diseños respectivos al Director del Departamento de Planificación Urbana y Rural para que autorice la construcción de obras menores, cuando estas alcancen un área de 40 m², previo informe del inspector respectivo.

Art. 255.- Requisitos y procedimiento. Para obtener el permiso de construcción menor de hasta 40 m² de construcción, y reparación de edificios de hasta 120 m², los interesados deberán presentar los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida al Director del Departamento de Planificación Urbana y Rural;
- b) Copia de escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad;
- c) Copia de la cédula de identidad y certificado de votación del propietario;
- d) Copia del pago del Impuesto Predial del año en curso;
- e) Certificado de no adeudar al municipio;
- f) Ficha Registral otorgado por el Registro de la Propiedad actualizado;
- g) Diseño (si la obra es independiente de la construcción actual), y su archivo digital;
- h) Pago de tasas municipal por el permiso;
- i) Pago de ocupación de media vía;

Esta documentación deberá ser presentada en carpeta color naranja, debidamente foliado y perforado.

En toda obra menor a realizar, se pedirá una inspección para verificar que el uso que se haga de un predio, estructura, instalación, edificio o construcción se ajuste a las características o proyectos previamente registrados y autorizados.

Art. 256.- Construcción de cerramiento. Los propietarios que deseen construir el cerramiento de su propiedad, en el área urbana, tanto de la ciudad de San Pedro de Huaca como de las cabeceras parroquiales, podrán hacerlo presentando en una carpeta los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida al director del Departamento de Planificación Urbana y Rural;
- b) Línea de fábrica;
- c) Certificado de no adeudar al Municipio;
- d) Carta de pago del predio urbano;
- e) Copia de la cédula y certificado de votación actualizado;
- f) Copia de la escritura del inmueble legalmente registrado; y,
- g) Diseño del cerramiento realizado por un arquitecto.

Art. 257.- Construcción en lugares sin lotización. Los propietarios que deseen construir donde no existe lotización o subdividir un lote, siempre que cumpla las Ordenanzas Municipales, deberá presentar un croquis firmado por el propietario y el profesional proyectista, luego de ser aprobado el croquis se tendrá que protocolizarlo y registrado el croquis, posterior a ello iniciaran con la línea de fábrica para compraventa o a su vez para planificar, este trámite lo harán presentando en una carpeta los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida al director del Departamento de Planificación Urbana y Rural;
- b) Línea de fábrica;
- c) Certificado de no adeudar al Municipio;
- d) Carta de pago del predio urbano;
- e) Copia de la cédula y certificado de votación actualizado; y,
- f) Copia de la escritura del inmueble legalmente registrado.

Art. 258.- Permisos varios. Se entiende por permisos varios los siguientes:

- a) **Por movimiento de tierras:** Todo movimiento de tierra que se realice en el área urbana del Cantón San Pedro de Huaca, debe contar con el permiso municipal respectivo, previo informe favorable de la Direcciones de Obras y Servicios Públicos;
- b) **Permiso para apertura de vías:** La apertura de nuevas vías, los desbanques, rellenos y toda modificación de taludes naturales u otras acciones que modifiquen la morfología o la estabilidad del suelo en el área urbana del cantón San Pedro de Huaca, deberá previamente tener autorización municipal, precautelando la estabilidad de los suelos donde se fueran a realizar.

Para este fin, toda persona que realice de forma justificada acción alguna sobre el territorio urbano deberá presentar los estudios topográficos del estado actual y la modificación que se va a realizar, así como el diseño de taludes, diseño de obra de drenaje, y Estudio de Impacto Ambiental, con la firma de responsabilidad de profesionales en la materia.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

PRIMERA: En el Art. 15 Conformación, al no existir la Dirección de Planificación Territorial y hasta cuando el CAD Municipal San Pedro de Huaca, en base a las recomendaciones de la Unidad de Talento Humano y la disponibilidad presupuestaria viabilice la creación de esta Dirección, en su remplazo actuará la Jefatura de Planificación Urbana y/o el equipo técnico que dispone la Institución, de acuerdo a los perfiles requeridos.

SEGUNDA: En el Art. 59.- Condiciones generales para usos comerciales y servicios turísticos, en el inciso tres, por no constar en el orgánico Funcional las Direcciones de Planificación, la Dirección Municipal de Turismo y la Dirección de Participación Ciudadana, actuarán de acuerdo al orgánico funcional vigente las siguientes dependencias: Jefatura de Planificación Urbana, Dirección de Ambiente y Producción y Jefatura de Participación Ciudadana, hasta cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado de San Pedro de Huaca cuente con estas dependencias.

TERCERA: En el Art. 66.- Uso del Suelo – Incentivo de Servicios Turísticos. – al no constar en el orgánico Funcional la Dirección de Turismo, hasta cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado de San Pedro de Huaca cuente en su estructura esta Dirección asumirá las funciones la Dirección de Ambiente y Producción.

CUARTA: En el plazo de 180 días la Dirección de Obras Públicas a través de la Jefatura de Planificación Urbana presentará la propuesta de ordenanza para regular lo que determina el Art. 74.- Parques Industriales.

QUINTA: En el Art. 83.- Categorías de Manejo del Uso Protección Ambiental y Ecológica. – en lo que corresponde a Riesgos naturales en zonas de inundación, en el término de 90 luego de la publicación en el Registro Oficial, la Dirección de Gestión Ambiental Riesgos y Producción presentará el plan de riesgos cantonal.

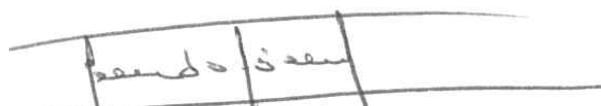
DISPOSICIÓN DEROGATORIA

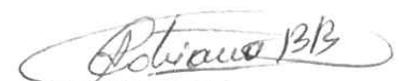
Derogase todas las Ordenanzas y demás actos normativos municipales que se opongan a la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

VIGENCIA.- Esta Ordenanza entrará en vigencia una vez aprobada por el Concejo Municipal y difundido de conformidad a lo que determina el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Dado y firmado en la sala de sesiones del Concejo Municipal de San Pedro de Huaca, a los 13 días del mes de octubre del 2021.


Lic. Armando Paillacho Melo
ALCALDE

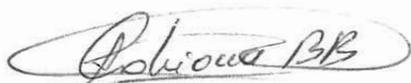

Ab. Adriana Amparo Benavides P.
SECRETARIA GENERAL



CERTIFICO: Que de conformidad con el Art. 322 del Código Orgánico de Organización, Territorial, Autonomía y Descentralización la presente **ORDENANZA DE APLICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SAN PEDRO DE HUACA.** - Certifico que la presente Ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal de San Pedro Huaca, en sesiones ordinarias del 13 de septiembre del 2021 y 13

de octubre del 2021 en primer y segundo debate respectivamente; en cumplimiento a la norma legal remito a la Alcaldía, la presente ordenanza para su sanción.

Huaca, 13 de octubre del 2021

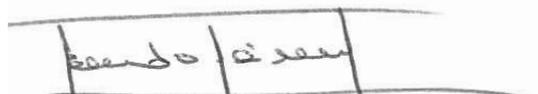


Ab. Adriana Benavides P.
SECRETARIA GENERAL



En mi calidad de Alcalde, del Cantón San Pedro de Huaca, y en uso de las atribuciones que me confiere el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la presente **ORDENANZA DE APLICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SAN PEDRO DE HUACA** y, ordeno su promulgación a través de su publicación en la gaceta oficial, en el dominio web de la institución y en el Registro Oficial.

Huaca, 15 de octubre del 2021

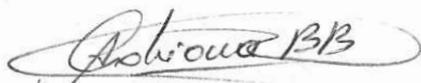


Lic. Armando Paillacho Melo
ALCALDE



CERTIFICO: Que el Licenciado Armando Paillacho Melo, sancionó y ordenó la promulgación de la **ORDENANZA DE APLICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SAN PEDRO DE HUACA**, a los 15 días del mes de octubre del año 2021, de acuerdo al Art. 324 del Código orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Huaca, 15 de septiembre del 2021

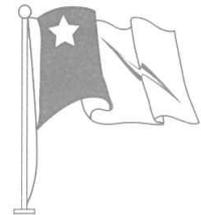


Ab. Adriana Amparo Benavides P.
SECRETARIA GENERAL





REPÚBLICA DEL ECUADOR
Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Nobol



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Todas las ciudadanas y ciudadanos tienen derecho a habitar un sector plenamente identificado bajo una nomenclatura clara que permita su fácil diferenciación respecto del resto de vecinos.

Es necesario acrecentar el espíritu Noboleño, civismo y confraternidad, para lograr entre otros fines, el desarrollo y mejoramiento de la cultura y educación de los pueblos.

La denominación y rotulación de las avenidas, calles, plazas, parques y monumentos, refleja la identidad social, cultural e histórica de un pueblo, manifestada en los nombres de quienes forjaron historia, identidad política y social de nuestra tierra, por estas razones es indispensable perennizar nombres de ilustres personajes, exaltar gestas históricas, efemérides patrias; y, honrar la memoria cultural de los pueblos.

La dinámica del crecimiento de nuestro cantón implica necesariamente la presencia de nuevos asentamientos, conjuntos habitacionales, urbanizaciones, etc., los cuales carecen a la fecha de denominación de avenidas, calles y pasajes, así como de una numeración ordenada de predios, razón por la cual resulta imperioso contar con una ordenanza que permita una actualización y regularización de estos datos de forma tal que preste las facilidades tanto a la ciudadanía como a los turistas o visitantes para la identificación de sus destinos.

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON NOBOL

CONSIDERANDO:

Que, el numeral 8 del artículo 264 de la Constitución de la República, señala que es competencia exclusiva de los gobiernos municipales: “Preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón y construir los espacios públicos para estos fines”.

Que, el numeral 1 del artículo 380 de la Constitución de la República, establece que serán responsabilidades del Estado: “Velar, mediante políticas permanentes, por la identificación, protección, defensa, conservación, restauración, difusión y acrecentamiento del patrimonio cultural tangible e intangible, de la riqueza histórica, artística, lingüística y arqueológica, de la memoria colectiva y del conjunto de valores y manifestaciones que configuran la identidad plurinacional, pluricultural y multiétnica del Ecuador”.

Que, el literal s) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, dispone: “Fomentar actividades orientadas a cuidar, proteger y conservar el patrimonio cultural y memoria social en el campo de la interculturalidad y diversidad del cantón”.

Que, el literal a) del art. 57 del Cootad establece que al Concejo Municipal le corresponde el ejercicio de la facultad normativa la expedición de ordenanzas cantonales; y,

Y en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, resuelve expedir:

EXPIDE:

**LA ORDENANZA PARA ERIGIR MONUMENTOS Y REGULAR LA
DENOMINACIÓN Y ROTULACIÓN DE CALLES, PLACAS RECORDATORIAS,
MERCADOS, PARQUES Y LUGARES PÚBLICOS DEL CANTÓN NOBOL.**

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto.- La presente Ordenanza tiene por objeto determinar parámetros para erigir monumentos, fijación de placas recordatorias y regular los criterios para la denominación y rotulación de calles, mercados y lugares públicos del cantón Nobol.

CAPÍTULO II

ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 2.- Dentro del cantón Nobol, todos los monumentos, fijación de placas recordatorias, mercados, parques y vías públicas llevarán el nombre que el Concejo Municipal acuerde. Las vías que se construyan en terrenos particulares no podrán ostentar nombre alguno sin antes haberse ajustado a la normativa expresada en la presente Ordenanza.

Artículo 3.- Las denominaciones y cambios posteriores a la promulgación de la presente Ordenanza sea exclusivamente a nombre del Concejo Municipal de Nobol y tendrá el carácter oficial y de validez, para todos los efectos legales y su uso será obligatorio.

CAPÍTULO III

PROCEDIMIENTO

Artículo 4.- De los Archivos Históricos del Ecuador, del Guayas, de Daule y de Nobol se establecerá una base de datos denominada "Archivo Histórico Municipal de Nobol" con nombres considerando el rescate histórico que se realiza en esta dependencia. Datos que estarán disponibles y se actualizarán a través de la página web del Municipio de Nobol, y podrá utilizarse para denominar las vías de nueva planificación y aquellas que actualmente carezcan de la misma.

Artículo 5.- El procedimiento para la atribución de nombre de vías y espacios públicos del cantón Nobol, se iniciará de oficio o a petición de parte interesada, con solicitud al Alcalde o Alcaldesa de Nobol tomando preferencialmente como referencia las denominaciones de la base de datos generada por los Archivos Históricos. Pudiendo actuar como solicitantes las instituciones, asociaciones o personas naturales.

Artículo 6.- Requisitos para proponer la denominación de calles, plazas, espacios públicos y erigir monumentos:

1. Que el nombre que se proponga genere identidad Noboleña en relación al rescate que ejecute el "Archivo Histórico Municipal de Nobol", o de personas que prestaron relevantes servicios a la comunidad. Siempre que sea posible se priorizarán los grupos históricos de trabajo, por ejemplo: gremiales, profesionales, eclesiásticos, históricos; así como, hechos o acontecimientos relevantes, accidentes geográficos, entre otros.
2. Justificar en forma biográfica, en el caso de tratarse de nombres de personajes ilustres, con la hoja de vida, la partida de defunción; y, un 30% de firmas de los habitantes del sector o barrio donde se plantee la denominación, quienes demostrarán su residencia en el sector por al menos tres años.

3. No se aceptarán nombres que puedan inducir a errores, malsonantes, que provoquen controversia, que sean discriminatorios o violentos, o que sean de personas no fallecidas.
4. Se podrá sugerir una denominación que no conste dentro de la base de datos de los Archivos Históricos, siempre que esta guarde relación con la denominación de las calles adyacentes.

El mismo criterio se tendrá en cuenta para la asignación de nombres en nuevas urbanizaciones para mayor facilidad de identificación y localización.

5. En el caso de solicitar erigir monumentos, establecer placas recordatorias deberán ser presentadas por instituciones o grupos de personas que respalden dicha propuesta y cumplirán con tres características como: integridad espacial, utilidad del marco y simbolismo.

Artículo 7.- Créase la Comisión Técnica para la calificación y dictamen sobre la denominación de calles, vías, fijación de placas recordatorias y monumentos. Todos los expedientes, iniciados de oficio o a petición de parte, serán analizados y valorados por esta Comisión, la misma que emitirá el informe final para conocimiento y aprobación del Concejo Municipal de Nobol.

Artículo 8.- La Comisión Técnica estará integrada por:

- a. Un Concejal designado por el Concejo Municipal de Nobol, quien la preside.
- b. El Director o Jefe de Planificación del Municipio del cantón Nobol o quien lo reemplace.
- c. El Jefe de la Unidad de Turismo.
- d. Un Representante de la Sociedad Civil, cuyo domicilio esté en el sector donde se va aplicar esta ordenanza.

Artículo 9.- Una vez propuesto el nombre, se socializará por parte de la Comisión acerca de la aportación, relevancia, significado y motivación para dicha denominación. El expediente estará accesible al público por un plazo de quince días en el "Archivo Histórico Municipal de Nobol", página web y redes sociales del Municipio de Nobol; durante el cual, los interesados podrán presentar las alegaciones y objeciones que estimen pertinentes; las mismas, que serán atendidas y resueltas antes de su aprobación definitiva.

Artículo 10.- En caso de que la propuesta de la denominación no constase en la base de datos del "Archivo Histórico Municipal de Nobol", ésta se canalizará a través de la Comisión Técnica; para que, mediante informe avale la pertinencia de la denominación.

De ser favorable el informe, se continuará acorde a los procedimientos establecidos en la presente Ordenanza.

Artículo 11.- Estarán comprendidos en la expresión genérica de vías y espacios públicos del cantón Nobol, cuantos nombres comunes se utilicen habitualmente, precediendo al nombre propio y haciendo referencia a la configuración y características tales como: avenida, calle, pasaje, glorieta, paseo, plaza, parque, etc.

Artículo 12.- Las modificaciones o cambios de nombre preexistentes, sólo serán posibles en los casos de fuerza mayor, por exigencias urbanísticas, o por una petición respaldada por al menos el 50% de moradores de un sector o barrio; y serán ponderados por el Concejo Municipal de Nobol atendiendo a los posibles perjuicios que pudieran derivarse para los vecinos afectados por dicha modificación, previo a un informe técnico emitido por la Dirección o Jefatura de Planificación.

Artículo 13.- No se repetirán nombres ya existentes, aunque se trate de aplicarlos a vías o espacios públicos de distinta naturaleza o se presenten bajo formas aparentemente diversas pero referidas a la misma persona o acontecimiento.

Artículo 14.- No se podrán fraccionar las calles que por su morfología deban ser de denominación única. Cada vía pública ostentará en todo su trazado el nombre designado.

Artículo 15.- Las denominaciones contenidas en las propuestas no podrán utilizarse, ni tendrán valor oficial hasta que no hayan sido aprobadas por el Concejo Municipal de Nobol.

Artículo 16.- La competencia para ordenar la ejecución de la rotulación de los nombres estará a cargo de la Dirección o Jefatura de Planificación. Incluyendo la numeración donde se encuentre la locación a rotular.

Artículo 17.- Los ciudadanos tienen el deber cívico de cooperar con el Municipio en la colocación de la señalética en las fachadas de sus casas, o cualquier otra indicación que se refiera al servicio público. Queda prohibido alterar u ocultar la señalización o numeración de vía en los edificios.

Artículo 18.- Las Juntas Parroquiales o Cabildo Comunales y Recintos en el ámbito de sus atribuciones, respetando los principios establecidos en esta Ordenanza, sugerirán de manera directa al Concejo Municipal de Nobol las nominaciones que deben hacerse de las vías y espacios públicos correspondientes a su jurisdicción. El Concejo Municipal acogerá estas sugerencias, previo informe de la Comisión Técnica establecida en esta Ordenanza; la misma que, ante la falta de informe de la Junta Parroquial, podrá sugerir denominaciones de manera directa.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA: Dentro del plazo de quince días a partir de la vigencia de la presente ordenanza, créase la Comisión para la calificación y dictamen sobre la denominación de calles, vías, fijación de placas recordatorias y monumentos.

SEGUNDA: Dentro del plazo de quince días a partir de la vigencia de la presente ordenanza, el Municipio de Nobol a través de los medios de comunicación difundirá el contenido de la misma, para invitar a la ciudadanía a informar de aquellos lugares que aún carezcan de denominación.

TERCERA: Deróguese cualquier artículo u ordenanza municipal que estén en oposición a lo aquí expedido.

DISPOSICIÓN FINAL

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

Dada y firmada en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Nobol, a los seis días del mes de octubre del año dos mil veintiuno.



Lcdo. Marvin Santiago Salas Cercado

ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN NOBOL



Ab. Robert Martillo Alcívar

SECRETARIO DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN NOBOL

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN. – Certifico: Que la Presente “ORDENANZA PARA ERIGIR MONUMENTOS Y REGULAR LA DENOMINACIÓN Y ROTULACIÓN DE CALLES, PLACAS RECORDATORIAS, MERCADOS, PARQUES Y LUGARES PÚBLICOS DEL CANTÓN NOBOL”, fue Discutida y Aprobada en dos debates por los Miembros del Concejo del Gobierno

Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Nobol, en las Sesiones Ordinarias realizadas en los días, lunes 06 de septiembre del 2021 y miércoles 06 de octubre del 2021, en primero y segundo debate, respectivamente.

Narcisa de Jesús, 14 de octubre del 2021.



Ab. Robert Martillo Alcívar

SECRETARIO DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN NOBOL



SECRETARIO DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN NOBOL. – De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo establecido en el artículo 322 inciso (4) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, una vez aprobada por el Concejo la “**ORDENANZA PARA ERIGIR MONUMENTOS Y REGULAR LA DENOMINACIÓN Y ROTULACIÓN DE CALLES, PLACAS RECORDATORIAS, MERCADOS, PARQUES Y LUGARES PÚBLICOS DEL CANTÓN NOBOL**”, cumplí con remitir al señor Alcalde del Cantón Nobol, Licenciado Marvin Santiago Salas Cercado, para su **SANCIÓN y PROMULGACIÓN**, respectivamente. Remito tres (3) Originales.

Narcisa de Jesús, 14 de octubre del 2021.

Lo certifico. -



Ab. Robert Martillo Alcívar

SECRETARIO DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN NOBOL



ALCALDIA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN NOBOL. Narcisa de Jesús, 14 de octubre del 2021, siendo las 10H00. De conformidad con las disposiciones contenidas en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiendo observado el Trámite Legal, y por cuanto la “**ORDENANZA PARA ERIGIR MONUMENTOS Y REGULAR LA DENOMINACIÓN Y ROTULACIÓN DE CALLES, PLACAS RECORDATORIAS, MERCADOS, PARQUES Y LUGARES PÚBLICOS DEL CANTÓN NOBOL**”, cuenta con los parámetros establecidos en la Constitución y Leyes de la

República, **SANCIONO** la presente Ordenanza Municipal y dispongo su **PROMULGACIÓN** de conformidad al artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.



Lcdo. Marvin Santiago Salas Cercado

ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTÓN NOBOL

Certifico que el Licenciado Marvin Santiago Salas Cercado, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Nobol, Sancionó la "ORDENANZA PARA ERIGIR MONUMENTOS Y REGULAR LA DENOMINACIÓN Y ROTULACIÓN DE CALLES, PLACAS RECORDATORIAS, MERCADOS, PARQUES Y LUGARES PÚBLICOS DEL CANTÓN NOBOL", el 14 de octubre del 2021, a las 10H00.

Lo Certifico.-



Ab. Robert Martillo Alcívar

SECRETARIO DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN NOBOL

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN VENTANAS

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

El cantón Ventanas se encuentra rodeado por el humedal Abras de Mantequilla, zona considerada protegida por la Legislación Ambiental, y su organismo rector que es el Ministerio del Ambiente del Ecuador, estando esta área exenta de las áreas de urbanización o de asentamientos humanos.

Sin embargo, en el sector los Girasoles se ha consolidado un asentamiento irregular desde hace más de 10 años se ha asentado en el lugar, urbanizando el humedal y teniendo construcciones más de 360 familias aproximadamente.

De acuerdo a la información del SISTEMA ÚNICO DE INFORMACIÓN AMBIENTAL (SUIA) sistema del MINISTERIO DE AMBIENTE Y AGUA, se evidencia que esta zona interseca con el Humedal Abras de Mantequilla con la Categoría de Área Poblada.

Las administraciones municipales antecesoras no realizaron ninguna gestión para solucionar el problema del sector, por lo que el problema se ha venido agudizando.

Que este sector no es reconocido por la entidad municipal ni por las instituciones gubernamentales, causando un problema social a estas familias, pues no pueden ser atendidas con la obra pública.

Es necesario que el GAD Municipal de Ventanas, la dar una solución definitiva al problema, de forma legal y regulando de una vez por todas, la zona, tomando medidas para que no se siga afectando al humedal.

Que los seres humanos tienen derecho a que se mejore su calidad de vida, preservando a la familia como el objetivo principal del Estado, protegiendo su desarrollo y dignidad.

CONSIDERANDO

QUE, el rol fundamental del Estado a través de su institucionalidad es el de satisfacer las necesidades públicas de las personas que habitan en su territorio;

QUE, en el marco de dicha institucionalidad los gobiernos autónomos ocupan un papel trascendental por la proximidad que tienen respecto de los ciudadanos, siendo de destacar que en el caso de los Municipios estos constituyen la expresión institucional más antigua de gobierno. En el Ecuador los Municipios son el gobierno local más antiguo. El reconocimiento de los concejos municipales data de la Constitución de 1830;

QUE, tanto en el marco de la derogada Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, como en el del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía Descentralización, (COOTAD), los Municipios están dotados de facultad expropiatoria, poder jurídico que tiene como antecedente la potestad expropiatoria que les concede la Constitución de la República;

QUE, la dignidad humana constituye el eje que justifica la existencia de los derechos de las personas, en otras palabras, los derechos que otorga y reconoce el ordenamiento

jurídico del Estado no son sino manifestaciones orientadas a la consolidación de la dignidad y, por ende, de una vida digna;

QUE, para el goce de una vida digna las personas necesitan contar con una vivienda dotada de servicios básicos. Esta realidad ha llevado a muchos ciudadanos desprovistos de un lugar estable donde habitar individualmente y en familia a ocupar ilegítimamente terrenos ajenos siendo reiteradamente objeto de abuso por parte de traficantes de tierra, que los estafan al negociarles, a sabiendas, terrenos que no les pertenecen, aprovechándose de la ingenuidad y de la necesidad de tales personas; este abuso no culmina con la estafa, pues tales traficantes y/o el círculo que los rodea, les cobran por una seguridad que no están autorizadas a proveer, por servicios y obras que no ejecutan, etc.; siendo en definitiva abusados por la necesidad extrema que sufren; y con frecuencia no tienen una posesión pacífica sobre los terrenos objeto del abuso;

QUE, históricamente los Municipios del Ecuador se ven perjudicados con las ocupaciones de hecho de terrenos privados, pues no sólo que los ocupantes de los predios no tributan sino que, en aplicación de las leyes pertinentes, deben obras para la atención de las necesidades básicas de competencia municipal sobre realidades humanas que no obedecen a planificación alguna, a características técnicas regulares y, por ende, a principios de densidad poblacional, estando obligados los Municipios a enfrentar tal situación;

QUE, tomando como antecedente el hecho que otras entidades municipales como el Municipio de Guayaquil ha venido aplicando, como es su deber, las (y la reforma a ésta), que son las únicas leyes expropiatorias números 37 y 88 normas que lo habilitan a legalizar las áreas invadidas por particulares no pudiendo, evidentemente legalizar leyes expropiatorias; pues, como competencia de legalizaciones emerge necesariamente de la ley mismo, insistimos, el Municipio se encuentra absolutamente impedido de legalizar áreas o sectores no determinados en las correspondientes leyes expropiatorias;

QUE, coherente con lo antes indicando, el Municipio de Ventanas procedió a censar dentro de los respectivos procesos de legalización, a más de trecientas sesenta familias aproximadamente, con el fin de que en un futuro cercano entregar títulos a casi igual número de poseesionarios;

QUE, es deber del Estado, a través de la institucionalidad competente, luchar por erradicar el tráfico de tierras, pues es una vía de abuso a sectores necesitados, y por lo mismo, es una expresión de antítesis del Estado constitucional de derechos y justicia que define nuestra Ley suprema;

QUE, el artículo 30 de la Constitución de la República dispone que "Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica";

QUE, entre los deberes primordiales del Estado el artículo 3 de la Ley suprema define el de garantizar el ordenamiento jurídico;

QUE, la garantía de dicho ordenamiento opera necesariamente a través de su efectivo cumplimiento; siendo parte esencial de dicho orden el que "El más alto deber del Estado consiste en respetar y hacer respetar los derechos garantizados en la Constitución", al tenor del numeral 9 del artículo 11 de la Ley suprema;

QUE, consciente del drama social constituido por la falta de vivienda para una alta proporción de la población ecuatoriana, entre otros, por su bajo nivel de poder adquisitivo, el COOTAD prevé una normativa especial (expropiación) para la regularización de asentamientos humanos;

QUE, la indicada norma (Art. 596) tiene el objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho y consolidados, en suelo urbano y de expansión urbana, de propietarios particulares; pudiendo al efecto los gobiernos metropolitanos o municipales, mediante resolución del órgano legislativo, declarar esos predios de utilidad pública con el propósito de dotar de los servicios básicos a los predios ocupados por los asentamientos y definir la situación jurídica de los poseedores, adjudicándoles los lotes correspondientes;

QUE, esta Municipalidad (Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Ventanas) ha recibido peticiones tendientes a regularizar los actuales poseedores de los predios situados en los sitios que se detallan en el artículo 1 de la presente Ordenanza; y,

QUE, para proceder a su regularización, por motivos de legitimidad y seguridad para las familias asentadas en dicho sector, las Direcciones Municipales de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial, de Ambiente, de Procuraduría Síndica, de Obras Públicas, de Desarrollo Social, Económico, y Productivo y las Unidades Municipales de Avalúos y Catastro, de Gestión de Riesgos, junto con la Empresa Municipal EP MAPAVEN deberán certificar las eventuales afectaciones que impidan la adjudicación del inmueble en el que habitan las familias poseedoras, quienes deberán cumplir el resto de requisitos y condiciones establecidas en la presente ordenanza.

En ejercicio de la competencia establecida en el artículo 596 del COOTAD, en armonía con los artículos 240 de la Constitución y 57 letra a) del mismo COOTAD,

EXPIDE:

La siguiente "**ORDENANZA ESPECIAL DE REGULARIZACIÓN DE LOS SECTORES DEFINIDOS EN LA PRESENTE NORMATIVA MUNICIPAL**"

Art. 1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN. La presente ordenanza se aplicará exclusivamente a los predios ubicados en el sector del cantón Ventanas delimitado en el plano adjunto a la presente ordenanza con sus respectivos límites geo-referenciados.

Lotización	Sector	Parroquia
Los Rubios	Los Girasoles	Ventanas

Art. 2.- DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO CONSOLIDADOS. Para efectos de la presente ordenanza debe entenderse por asentamientos humanos de hecho consolidados a aquellos asentamientos humanos masivos compactos y existentes, en una proporción superior al 70% de su área de ocupación, y virtualmente inamovibles, so pena de grave afectación a las familias que habitan en tales asentamientos.

Los criterios para considerar un asentamiento humano como de hecho consolidado son los que constan en el concepto recién enunciado.

Art. 3.- DECLARATORIA DE UTILIDAD LA EXPROPIACIÓN ESPECIAL PARA LA REGULARIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO CONSOLIDADOS, UBICADOS EN EL ÁMBITO DE LA PRESENTE ORDENANZA.

Declárese de utilidad pública para efectos de expropiación especial para la regularización de los asentamientos humanos de hecho consolidados ubicados en el ámbito de la presente ordenanza y descritos con sus respectivos límites georeferenciados según los planos anexos a la presente normativa, los predios cuyos avalúos y propietarios constan detallados en anexo a la presente ordenanza.

Para efectos del pago del precio de los predios declarados de utilidad pública, en estricta aplicación del artículo 596 del COOTAD, se fija el plazo de has veinticinco años.

En todos los casos el Municipio de Ventanas ha fijado el justo precio de los predios declarados de utilidad pública (según anexo a esta ordenanza) porque así lo ordena la Ley y, además, en estricta aplicación del artículo 596 del COOTAD y por ello, considerando el valor de los mismos y sin tomar en cuenta las variaciones derivadas del uso actual de dichos bienes o su plusvalía.

Art. 4. DE LA ADJUDICACIÓN. - La adjudicación de los lotes ocupados ubicados en el ámbito de aplicación de la presente ordenanza, procederá a favor de todos aquellos posesionarios que tengan una posesión ininterrumpida y que muestren actos posesorios por lo menos de 4 años atrás.

Se otorgará la correspondiente adjudicación municipal y se titularizarán aquellos inmuebles que, además, no estén a la fecha actual afectados por motivos ambientales, por riesgo de inundación, por diseños viales o por encontrarse en el lecho o interior de canales. Para tales efectos, las Direcciones Municipales de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial, de Ambiente, de Obras Públicas y las Unidades Municipales de Avalúos y Catastro, de Gestión de Riesgos, junto con la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado informarán y certificarán los terrenos afectados por los motivos antes indicados.

De no emitir pronunciamiento alguno se entenderá, bajo responsabilidad exclusiva del ente o sujeto omisor, que no hay afectación ni riesgo alguno que impide su adjudicación.

Para poder adjudicar y titularizar a las familias que habitan en el sector a regularizar, las Direcciones Municipales de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial, de Ambiente, de Obras Públicas y las Unidades Municipales de Avalúos y Catastro, de Gestión de Riesgos, junto con la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado, prepararán por el sector un plano único en el que consten las eventuales afectaciones de todo tipo que impidan la adjudicación, plano que será remitido a la Secretaria Municipal quien notificará al Registro de la Propiedad para fines de inscripción, a la Unidad de Avalúos y Catastro para efectos de la codificación catastral respectiva y a la Dirección de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial para la ejecución del proceso de adjudicación.

El plano único antes referido será elaborado por la Dirección de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial, y la Unidad de Avalúos y Catastro y contará con la información de afectaciones eventuales que formulen las Direcciones Municipales de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial, de Ambiente, de Obras Públicas y las

Unidades Municipales de Avalúos y Catastro y de Riesgos, junto con la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado.

La adjudicación al poseionario respectivo se realizará sin perjuicio de la obligación de pagar el precio en el tiempo establecido de hasta 25 años, y de los efectos legales del incumplimiento en el pago oportuno de las respectivas cuotas.

Art. 5.- DEL ÁMBITO DE LA REGULARIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN. – La regularización y adjudicación procederá no sólo para fines habitacionales, sino también para todo tipo de uso o destino lícito que tenga el respectivo inmueble. El funcionamiento efectivo de la actividad o negocio se sujetará a los permisos de las Direcciones municipales correspondientes, sin perjuicio de aquellos que correspondan a otros ámbitos de institucionalidad pública.

Se tomará en cuenta lo establecido en la RESOLUCIÓN Nro. ARCONEL-018/18, CAPÍTULO II FRANJAS DE SERVIDUMBRE, Numeral 6. DETERMINACIÓN DE LAS FRANJAS DE SERVIDUMBRE.

Art. 6. LIMITACIONES DE DOMINIO. – Al momento de adjudicarse el inmueble, no recaerá sobre este ninguna limitación de dominio, más de la que voluntariamente el adjudicado le imponga a su propiedad.

Art. 7 DEL CUMPLIMIENTO DE LA PRESENTE ORDENANZA. - Encárguese el cumplimiento de la presente ordenanza municipal, especialmente, a la Dirección de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial, y la Unidad de Avalúos y Catastro.

Áreas rellenadas ubicadas dentro del Humedal Ramsar “Abrás de Mantequilla” sector “Los Rubios”, Provincia de Los Ríos.

Coordenadas UTM Datum WGS 84 Zona 17 Sur

N°	X	Y
1	670732,756	9841153,477
2	670722,994	9841152,642
3	670713,969	9841152,502
4	670707,507	9841154,212
5	670699,064	9841157,719
6	670695,461	9841159,565
7	670686,288	9841164,086
8	670681,516	9841168,332
9	670675,884	9841172,108
10	670666,944	9841175,565
11	670657,351	9841178,739
12	670646,455	9841181,845
13	670634,585	9841186,756
14	670622,215	9841192,597
15	670607,358	9841199,021
16	670586,252	9841202,576
17	670734,575	9841164,884

18	670728,149	9841165,432
19	670724,566	9841164,994
20	670718,611	9841165,729
21	670711,181	9841167,881
22	670704,522	9841171,616
23	670699,392	9841175,040
24	670694,784	9841178,721
25	670689,095	9841182,224
26	670684,794	9841184,675
27	670677,773	9841187,814
28	670663,081	9841190,523
29	670656,589	9841191,041
30	670647,985	9841191,835
31	670639,781	9841194,309
32	670630,669	9841199,765
33	670623,878	9841204,525
34	670621,017	9841216,079
35	670635,833	9841212,030
36	670644,884	9841209,179
37	670656,355	9841205,805
38	670664,845	9841204,149
39	670678,706	9841198,619
40	670689,523	9841193,338
41	670699,009	9841188,904
42	670710,434	9841182,608
43	670726,405	9841183,379
44	670724,791	9841191,279
45	670719,126	9841197,965
46	670701,552	9841203,928
47	670702,194	9841214,399
48	670698,585	9841223,787
49	670685,578	9841241,531
50	670676,752	9841255,184
51	670671,111	9841268,368
52	670655,988	9841276,899
53	670656,866	9841296,828
54	670656,047	9841291,466
55	670626,697	9841289,782
56	670595,137	9841282,180
57	670578,734	9841276,683
58	670552,787	9841269,278
59	670529,083	9841264,562
60	670690,794	9841288,703
61	670734,511	9841285,566

62	670736,961	9841285,300
63	670735,602	9841253,575
64	670735,206	9841232,228
65	670733,973	9841201,131
66	670732,995	9841171,042
67	670731,059	9841146,357
68	670727,732	9841096,369
69	670648,332	9841100,308
70	670642,791	9841100,968
71	670643,091	9841118,842
72	670595,693	9841123,119
73	670594,993	9841109,267
74	670595,288	9841110,988
75	670554,884	9841111,811
76	670634,067	9841095,206
77	670634,957	9841102,448
78	670633,108	9841080,232
79	670640,499	9841079,922
80	670640,377	9841079,979
81	670633,523	9841071,525
82	670639,653	9841071,677
83	670679,761	9841071,147
84	670726,626	9841078,575
85	670632,608	9841070,997
86	670608,416	9841076,870
87	670573,477	9841068,916
88	670590,682	9841065,655
89	670598,971	9841065,474
90	670570,042	9841059,436
91	670560,912	9841058,784
92	670545,109	9841061,857
93	670542,376	9841055,894
94	670492,037	9841045,904
95	670442,997	9841035,861
96	670411,161	9841035,684
97	670399,268	9841034,059
98	670401,898	9841027,988
99	670389,577	9841024,211
100	670389,772	9841025,606
101	670387,406	9841031,360
102	670393,862	9841007,387
103	670405,781	9841007,002
104	670379,214	9841069,827
105	670377,908	9841078,505

106	670392,484	9841073,194
107	670383,877	9841106,192
108	670387,871	9841080,584
109	670459,511	9841086,329
110	670481,796	9841097,889
111	670483,282	9841091,872
112	670481,382	9841115,929
113	670480,993	9841126,382
114	670481,629	9841156,092
115	670482,319	9841165,271
116	670483,619	9841155,266
117	670485,508	9841163,690
118	670488,812	9841170,346
119	670488,425	9841175,555
120	670491,888	9841185,150
121	670490,927	9841194,100
122	670488,195	9841192,873
123	670487,936	9841199,112
124	670490,991	9841208,109
125	670492,678	9841207,005
126	670482,067	9841194,648
127	670482,379	9841205,293
128	670491,257	9841218,792
129	670495,458	9841217,161
130	670492,106	9841222,372
131	670489,561	9841229,817
132	670488,945	9841232,214
133	670484,381	9841235,592
134	670489,574	9841236,352
135	670490,636	9841238,308
136	670495,836	9841239,945
137	670494,871	9841230,417
138	670497,504	9841227,023
139	670504,807	9841235,222
140	670505,911	9841238,010
141	670505,287	9841233,084
142	670505,019	9841230,176
143	670521,312	9841230,598
144	670521,691	9841233,863
145	670520,656	9841226,691
146	670519,561	9841223,021
147	670537,892	9841224,366
148	670538,512	9841227,629
149	670536,439	9841220,671

150	670534,168	9841218,177
151	670561,671	9841215,798
152	670563,585	9841217,279
153	670560,819	9841213,168
154	670558,413	9841210,996
155	670463,628	9841248,624
156	670463,244	9841248,608
157	670463,525	9841246,904
158	670462,828	9841242,450
159	670432,623	9841242,184
160	670433,366	9841247,365
161	670433,452	9841250,668
162	670434,474	9841251,763
163	670435,631	9841253,775
164	670436,138	9841255,107
165	670399,265	9841253,384
166	670397,932	9841256,123
167	670397,128	9841256,743
168	670389,103	9841239,788
169	670383,935	9841242,814
170	670381,066	9841244,033
171	670379,219	9841227,601
172	670375,538	9841235,363
173	670374,331	9841237,778
174	670365,918	9841225,628
175	670351,714	9841224,420
176	670357,985	9841191,490
177	670359,537	9841189,675
178	670360,035	9841183,197
179	670371,648	9841183,848
180	670370,741	9841191,859
181	670366,561	9841151,513
182	670364,124	9841152,598
183	670366,122	9841144,498
184	670378,114	9841144,413
185	670376,152	9841154,063
186	670373,322	9841112,792
187	670384,209	9841106,135
188	670383,327	9841115,150
189	670383,295	9841115,178
190	670373,334	9841105,425
191	670371,928	9841113,889
192	670388,752	9841080,736
193	670377,937	9841078,515

194	670378,774	9841077,103
195	670335,929	9841067,756
196	670300,689	9841054,812
197	670288,716	9841059,340
198	670288,343	9841052,150
199	670287,232	9841060,006
200	670248,936	9841051,390
201	670220,466	9841039,423
202	670206,464	9841036,004
203	670204,069	9841042,362
204	670164,374	9841029,290
205	670170,432	9841035,844
206	670173,236	9841042,470
207	670157,696	9841033,970
208	670170,317	9841090,186
209	670170,231	9841096,683
210	670150,754	9841084,097
211	670148,601	9841087,598
212	670136,349	9841083,905
213	670135,647	9841085,688
214	670125,981	9841080,421
215	670125,802	9841083,079
216	670124,288	9841082,378
217	670133,011	9841020,778
218	670135,619	9841014,958
219	670284,201	9841105,710
220	670278,509	9841105,313
221	670275,486	9841107,492
222	670266,693	9841105,736
223	670263,981	9841111,184
224	670274,178	9841120,844
225	670271,236	9841128,540
226	670265,969	9841131,520
227	670258,734	9841131,642
228	670278,323	9841135,551
229	670277,297	9841143,755
230	670271,908	9841172,784
231	670270,164	9841182,350
232	670254,432	9841180,874
233	670252,17	9841172,314
234	670265,326	9841211,104
235	670249,395	9841211,780
236	670238,244	9841226,949
237	670241,679	9841231,068

238	670241,486	9841233,942
239	670242,215	9841235,327
240	670231,024	9841222,779
241	670226,618	9841227,878
242	670224,729	9841229,820
243	670223,271	9841231,230
244	671042,142	9841143,167
245	670733,936	9841151,136
246	670733,635	9841150,890
247	670736,406	9841153,031
248	670736,238	9841153,554
249	670745,512	9841152,342
250	670745,768	9841152,060
251	670746,711	9841151,968
252	670746,952	9841152,583
253	670748,643	9841149,399
254	670748,569	9841149,530
255	670746,073	9841163,356
256	670747,307	9841163,414
257	670747,102	9841162,715
258	670749,693	9841165,192
259	670749,005	9841164,977
260	670747,895	9841163,362
261	670736,074	9841163,874
262	670736,747	9841164,292
263	670734,326	9841167,109
264	670734,556	9841167,009
265	670736,5	9841174,891
266	670748,184	9841175,172
267	670745,267	9841163,630
268	670737,989	9841164,285
269	670737,265	9841181,213
270	670746,933	9841182,544
271	670747,567	9841195,058
272	670750,286	9841198,794
273	670753,501	9841199,340
274	670762,152	9841198,550
275	670763,667	9841205,549
276	670754,257	9841206,379
277	670750,558	9841208,207
278	670748,624	9841209,824
279	670752,483	9841197,266
280	670736,092	9841198,180
281	670737,004	9841223,125

282	670749,424	9841222,390
283	670752,815	9841222,071
284	670749,571	9841225,366
285	670749,022	9841227,573
286	670745,086	9841231,243
287	670744,428	9841232,181
288	670743,835	9841235,253
289	670737,539	9841235,523
290	670737,898	9841249,663
291	670743,636	9841250,800
292	670743,888	9841261,435
293	670737,256	9841262,036
294	670736,223	9841260,866
295	670738,697	9841278,247
296	670744,669	9841278,340
297	670745,021	9841300,294
298	670740,706	9841300,740
299	670738,259	9841300,428
300	670741,502	9841315,021
301	670747,886	9841315,379
302	670747,956	9841324,968
303	670741,174	9841325,558
304	670740,687	9841329,762
305	670739,685	9841328,788
306	670751,347	9841330,316
307	670746,684	9841331,297
308	670744,051	9841339,420
309	670738,169	9841338,668
310	670734,665	9841347,447
311	670740,667	9841350,817
312	670725,652	9841344,684
313	670702,515	9841351,943
314	670705,279	9841379,671
315	670705,711	9841384,336
316	670709,519	9841372,783
317	670711,694	9841371,371
318	670712,552	9841369,956
319	670718,612	9841375,703
320	670719,229	9841375,880
321	670727,344	9841377,952
322	670732,332	9841366,458
323	670726,708	9841362,070
324	670729,562	9841354,783
325	670730,078	9841355,194

326	670736,808	9841357,365
327	670730,112	9841355,032
328	670716,905	9841385,505
329	670723,886	9841387,282
330	670720,894	9841401,905
331	670716,923	9841412,191
332	670707,259	9841417,688
333	670705,768	9841411,800
334	670710,471	9841408,712
335	670713,258	9841401,344
336	670706,857	9841406,605
337	670704,382	9841410,442
338	670642,495	9841416,814
339	670642,882	9841422,689
340	670642,915	9841422,693
341	670627,828	9841416,333
342	670623,342	9841419,896
343	670625,662	9841426,424
344	670619,418	9841430,902
345	670615,312	9841425,911
346	670736,614	9841138,560
347	670737,182	9841152,580
348	670744,446	9841152,119
349	670744,608	9841136,728
350	670735,664	9841136,493
351	670735,006	9841136,738
352	670747,051	9841127,984
353	670741,679	9841095,822
354	670732,292	9841097,130
355	670731,642	9841096,038
356	670730,946	9841079,455
357	670728,381	9841076,979
358	670725,131	9841076,525
359	670725,558	9841071,236
360	670728,329	9841070,723
361	670730,007	9841068,533
362	670726,817	9841070,308
363	670740,255	9841071,247
364	670744,438	9841079,837
365	670737,673	9841030,804
366	670740,224	9841028,439
367	670744,387	9841027,976
368	670741,629	9841029,687
369	670741,006	9841018,507

370	670744,385	9841019,973
371	670739,273	9841019,772
372	670736,032	9841017,086
373	670736,372	9841009,305
374	670726,218	9841009,942
375	670726,356	9841017,736
376	670723,888	9841021,756
377	670720,127	9841023,163
378	670713,527	9841023,719
379	670713,851	9841029,912
380	670714,156	9841032,061
381	670727,816	9841032,269
382	670725,484	9841030,369
383	670723,069	9841029,746
384	670723,051	9841032,346
385	670726,722	9841034,931
386	670725,562	9841068,294
387	670488,725	9841264,953
388	670486,036	9841258,411
389	670485,183	9841255,503
390	670457,813	9841271,491
391	670456,904	9841265,935
392	670455,093	9841262,234
393	670407,772	9841286,539
394	670404,912	9841276,712
395	670403,854	9841273,546
396	670355,036	9841300,088
397	670352,214	9841296,173
398	670350,844	9841292,655
399	670323,051	9841318,012
400	670320,739	9841314,207
401	670318,395	9841311,893
402	670297,794	9841331,718
403	670294,111	9841327,791
404	670291,277	9841324,827
405	670239,561	9841344,888
406	670237,307	9841341,038
407	670235,584	9841336,497
408	670162,209	9841360,858
409	670161,618	9841355,851
410	670160,969	9841352,908
411	670102,881	9841366,430
412	670101,482	9841363,574
413	670100,988	9841360,020

414	670060,321	9841377,267
415	670058,776	9841374,112
416	670056,772	9841370,912
417	670028,833	9841398,735
418	670025,229	9841396,086
419	670022,418	9841393,935
420	669995,211	9841426,926
421	669993,151	9841425,034
422	669991,063	9841423,020
423	669950,759	9841466,306
424	669947,064	9841463,399
425	669945,797	9841461,737
426	669922,007	9841509,598
427	669918,397	9841508,268
428	669915,631	9841508,843
429	670729,956	9841148,227
430	670728,877	9841144,828
431	670727,483	9841140,226
432	670727,403	9841130,150
433	670708,853	9841151,306
434	670705,621	9841150,135
435	670705,141	9841146,830
436	670703,902	9841133,477
437	670685,737	9841136,541
438	670687,246	9841155,068
439	670688,478	9841159,012
440	670689,745	9841161,411
441	670669,527	9841170,518
442	670668,387	9841168,064
443	670667,567	9841164,679
444	670665,962	9841141,006
445	670645,684	9841146,549
446	670646,57	9841173,759
447	670646,425	9841176,583
448	670647,345	9841180,026
449	670625,411	9841189,916
450	670624,296	9841186,239
451	670624,811	9841184,470
452	670623,268	9841182,577
453	670622,055	9841180,128
454	670621,945	9841172,264
455	670621,074	9841172,436
456	670599,071	9841173,654
457	670604,332	9841189,868

458	670605,732	9841192,500
459	670606,176	9841197,129
460	670588,719	9841202,261
461	670587,062	9841199,178
462	670587,444	9841197,715
463	670640,777	9841133,961
464	670616,123	9841134,985
465	670598,723	9841135,701
466	670575,715	9841137,554
467	670549,509	9841138,087
468	670554,359	9841122,377
469	670556,252	9841118,730
470	670555,749	9841113,594
471	670552,474	9841112,784
472	670539,953	9841113,610
473	670524,819	9841118,933
474	670525,072	9841105,574
475	670547,058	9841098,683
476	670570,642	9841115,292
477	670571,031	9841119,567
478	670581,308	9841115,853
479	670581,441	9841111,462
480	670607,794	9841106,780
481	670608,437	9841109,041
482	670610,394	9841124,565
483	670624,515	9841125,867
484	670622,724	9841109,639
485	670621,387	9841105,229
486	670471,048	9841097,948
487	670476,167	9841098,549
488	670477,239	9841104,815
489	670481,717	9841104,809
490	670474,617	9841115,730
491	670477,046	9841115,732
492	670476,605	9841125,787
493	670482,628	9841126,616
494	670481,567	9841140,628
495	670477,899	9841140,073
496	670319,202	9841208,031
497	670311,865	9841223,919
498	670307,141	9841234,238
499	670309,555	9841237,642
500	670310,284	9841239,526
501	670157,294	9841036,467

502	669825,046	9841472,941
503	669826,735	9841468,544
504	669825,395	9841466,661
505	669848,115	9841473,008
506	669849,119	9841469,307
507	669848,487	9841467,500
508	669888,336	9841464,247
509	669887,981	9841460,364
510	669886,221	9841455,994
511	669921,585	9841452,848
512	669919,431	9841450,767
513	669918,328	9841448,898
514	669922,087	9841454,161
515	669907,728	9841458,731
516	669891,397	9841465,724
517	669848,075	9841474,585
518	669827,297	9841475,450
519	669795,095	9841469,683
520	669792,976	9841459,114
521	669774,211	9841468,223
522	669773,434	9841459,845
523	669753,306	9841474,125
524	669751,675	9841467,701
525	669734,966	9841481,837
526	669732,519	9841469,531
527	669715,244	9841478,813
528	669716,422	9841472,259
529	669697,672	9841469,274
530	669700,926	9841461,879
531	669679,241	9841455,515
532	669689,924	9841445,866
533	669676,404	9841431,816
534	669666,935	9841439,644
535	669668,963	9841402,879
536	669813,102	9841450,120
537	669810,579	9841449,278
538	669806,352	9841447,734
539	669804,211	9841446,791
540	669816,133	9841417,605
541	669818,924	9841418,345
542	669823,946	9841420,255
543	669825,047	9841420,977
544	669837,796	9841394,973
545	669835,866	9841394,593

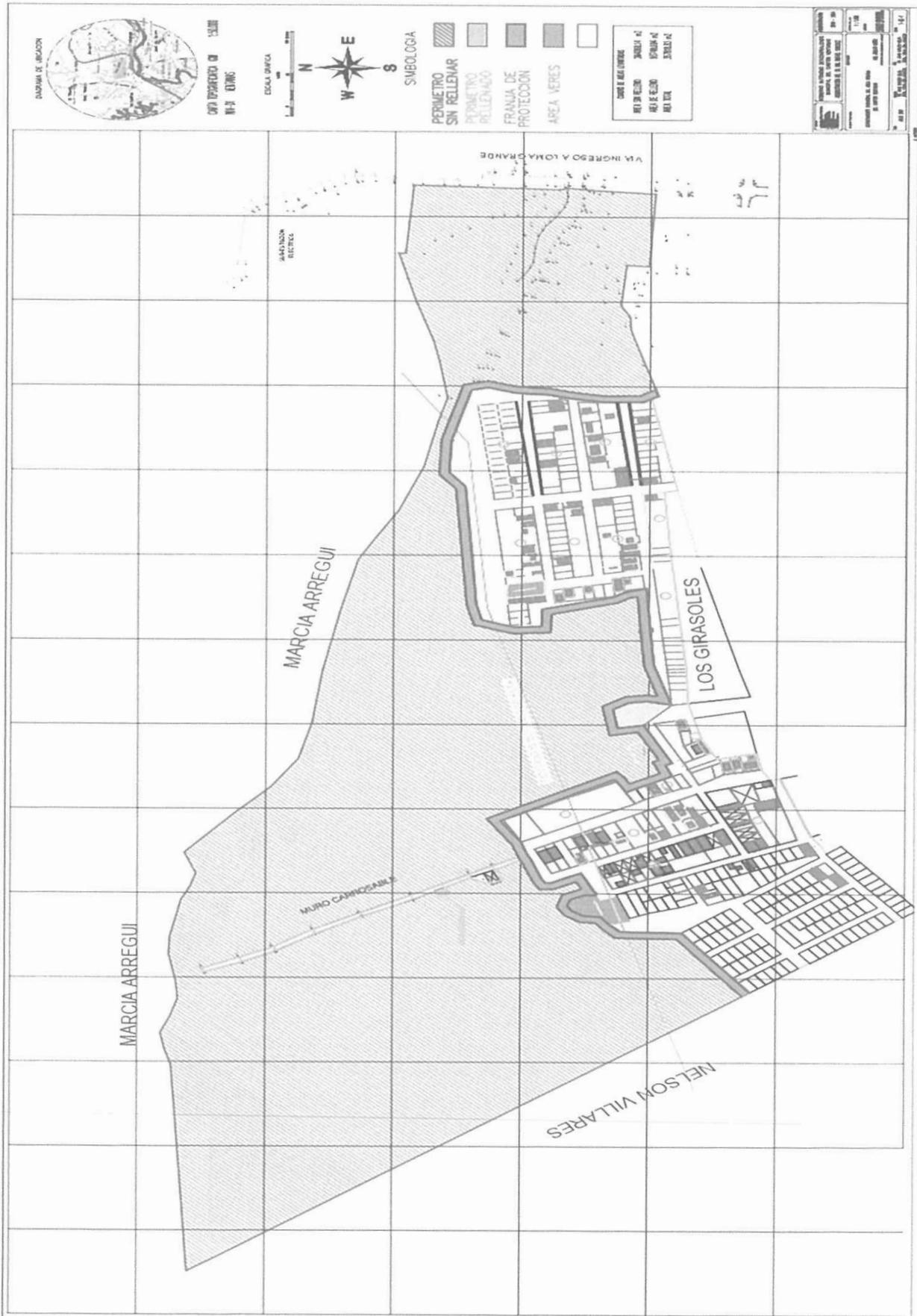
546	669831,986	9841392,132
547	669829,643	9841390,761
548	669850,929	9841360,234
549	669852,565	9841360,387
550	669856,642	9841362,446
551	669857,011	9841363,336
552	669877,219	9841326,981
553	669875,763	9841326,266
554	669872,813	9841323,815
555	669870,355	9841323,066
556	669890,116	9841283,613
557	669892,658	9841283,790
558	669897,263	9841285,696
559	669898,214	9841286,109
560	669902,736	9841266,511
561	669.896.074	9841263,731
562	669.905.513	9841259,410
563	669899,428	9841256,163
564	669917,827	9841237,624
565	669919,458	9841238,294
566	669922,367	9841239,898
567	669925,675	9841241,225
568	669926,113	9841218,780
569	669927,111	9841220,691
570	669932,207	9841221,792
571	669934,441	9841222,880
572	669942,006	9841192,313
573	669943,758	9841193,354
574	669947,408	9841194,708
575	669949,537	9841195,552
576	669962,445	9841191,945
577	669964,524	9841192,724
578	669960,437	9841200,109
579	669962,044	9841199,424
580	669968,205	9841212,276
581	669980,539	9841221,409
582	669979,069	9841220,680
583	669988,922	9841208,195
584	669986,354	9841206,654
585	670000,849	9841182,748
586	670002,668	9841183,098
587	670008,569	9841165,088
588	670009,976	9841165,910
589	670018,272	9841152,614

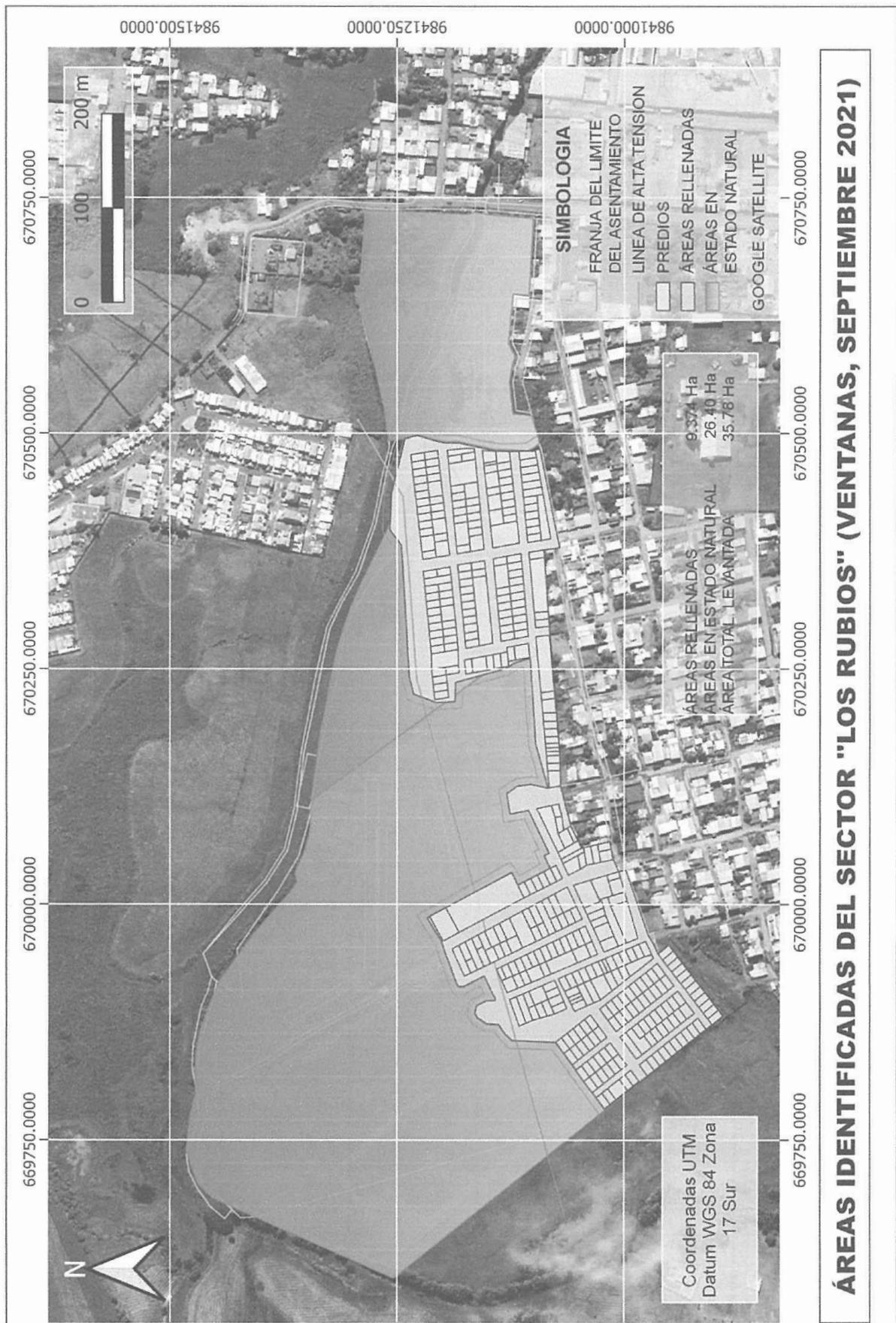
590	670020,936	9841153,180
591	670031,257	9841133,458
592	670033,905	9841134,612
593	670036,558	9841125,062
594	670038,608	9841123,571
595	670026,945	9841119,479
596	670027,547	9841116,849
597	670014,282	9841111,473
598	670016,328	9841108,932
599	670059,577	9841080,339
600	670061,035	9841083,913
601	670073,738	9841095,073
602	670076,725	9841097,128
603	670097,388	9841111,487
604	670096,315	9841113,331
605	670104,118	9841122,342
606	670.100.661	9841122,483
607	670106,597	9841143,216
608	670102,468	9841144,418
609	670102,405	9841171,893
610	670099,608	9841179,727
611	670097,331	9841186,547
612	669919,947	9841169,035
613	669916,291	9841175,516
614	669918,228	9841179,950
615	669916,683	9841182,941
616	669913,166	9841180,616
617	669913,072	9841175,250
618	669919,546	9841162,418
619	669923,109	9841162,987
620	669924,492	9841152,409
621	669927,064	9841150,529
622	669913,407	9841146,635
623	669914,982	9841142,669
624	669908,542	9841133,279
625	669903,007	9841142,174
626	669901,184	9841140,396
627	669898,173	9841140,453
628	669897,589	9841150,066
629	669895,515	9841149,481
630	669891,576	9841158,740
631	669892,048	9841160,646
632	669885,246	9841162,895
633	669880,041	9841159,766

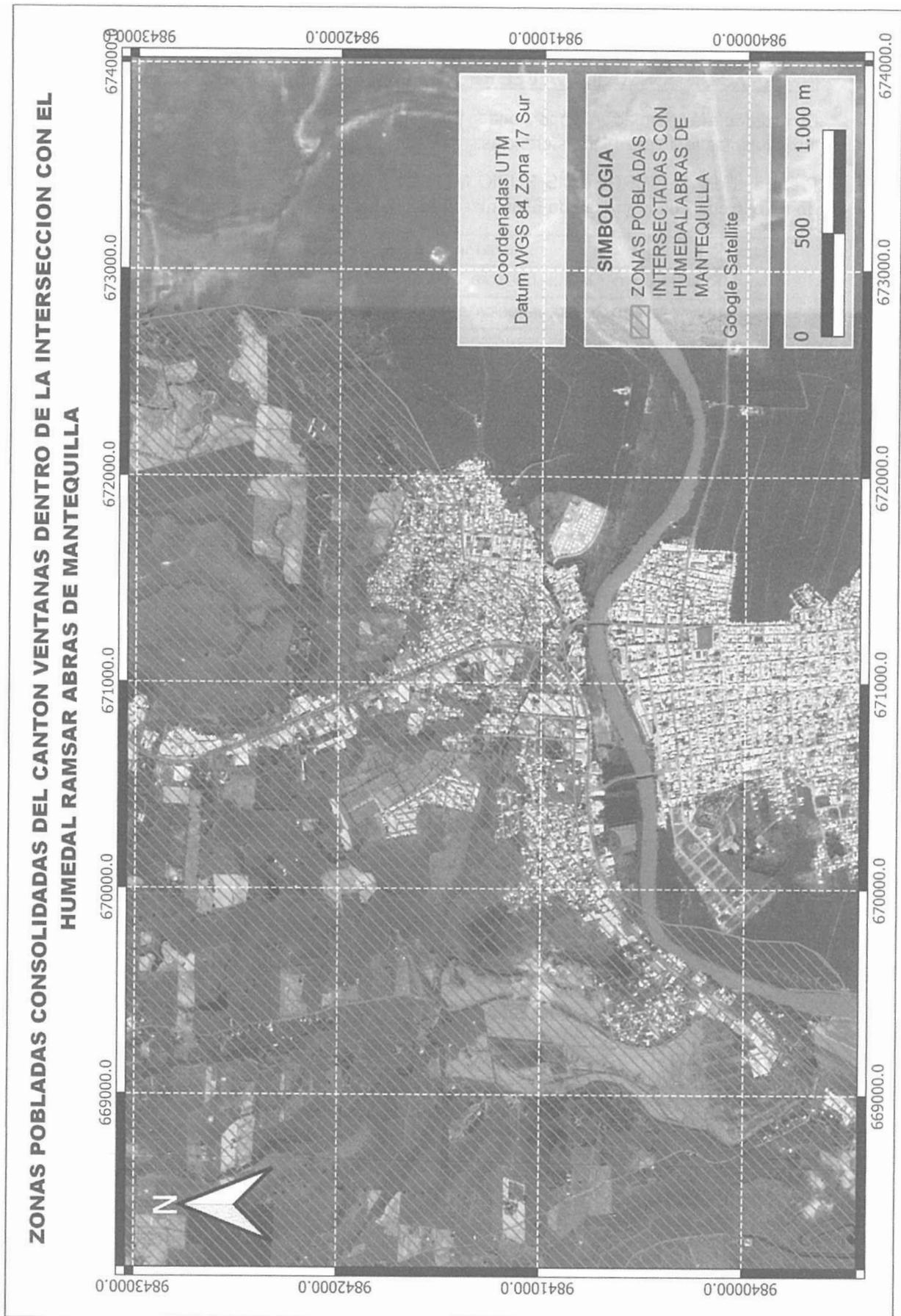
634	669882,049	9841156,333
635	669876,755	9841149,365
636	669873,247	9841150,365
637	669872,998	9841136,793
638	669874,808	9841135,531
639	669864,465	9841131,166
640	669866,482	9841127,302
641	669856,991	9841121,979
642	669859,444	9841121,154
643	669862,063	9841111,287
644	669863,294	9841112,259
645	669864,032	9841114,705
646	669873,167	9841095,243
647	669872,026	9841096,239
648	670119,288	9841025,405
649	670116,464	9841025,404
650	670118,111	9841018,600
651	670114,208	9841046,567
652	670105,557	9841080,057
653	670098,449	9841112,049
654	670057,254	9841079,719
655	670053,528	9841095,065
656	670041,136	9841091,489
657	670028,402	9841102,672
658	670015,701	9841096,538
659	670029,63	9841060,590
660	670025,075	9841073,963
661	670041,845	9841041,268
662	670047,7	9841011,868
663	670047,202	9841009,809
664	670051,904	9841004,083
665	670083,772	9841017,571
666	670037,882	9840996,982
667	670035,042	9841005,665
668	669892,454	9840928,491
669	669861,573	9840996,146
670	669866,901	9841000,826
671	669748,161	9841087,000
672	669753,089	9841094,483
673	669752,715	9841093,041
674	669746,801	9841083,858
675	669755,539	9841082,698
676	669754,797	9841081,131
677	669753,622	9841072,653

678	669768,921	9841062,962
679	669767,956	9841062,037
680	669763,802	9841056,793
681	669777,274	9841046,280
682	669776,467	9841044,746
683	669773,542	9841041,791
684	669772,698	9841041,488
685	669787,245	9841037,194
686	669786,918	9841036,269
687	669784,447	9841029,716
688	669785,019	9841031,638
689	669802,111	9841032,329
690	669803,022	9841031,178
691	669802,535	9841027,460
692	669801,551	9841026,586
693	669815,919	9841030,787
694	669814,541	9841029,294
695	669812,395	9841023,699
696	669812,992	9841024,938
697	669823,434	9841031,830
698	669831,855	9841038,396
699	669835,871	9841039,152
700	669840,043	9841040,298
701	670007,208	9841110,261
702	670030,898	9841130,283
703	669984,128	9841217,868
704	669961,066	9841199,412
705	670513,615	9841293,362
706	671628,087	9841255,951
707	671603,175	9841245,941
708	670020,301	9841055,709
709	670018,074	9841062,461
710	669965,169	9841158,355
711	669956,452	9841172,560
712	669948,772	9841186,952
713	669927,196	9841220,449
714	669926,021	9841218,059
715	669919,353	9841215,471
716	669915,206	9841215,188
717	669913,945	9841219,498
718	669912,871	9841228,325
719	669916,721	9841235,421
720	669919,489	9841235,119
721	669916,465	9841229,022

722	669917,053	9841224,099
723	669916,445	9841219,560
724	669920,297	9841218,729
725	669923,739	9841175,448
726	669930,2	9841141,577
727	669904,564	9841130,796
728	669896,642	9841125,188
729	669863,497	9841112,360
730	669908,186	9841133,336
731	669917,108	9841075,707
732	669920,303	9841069,211
733	669887,747	9841062,222
734	669884,798	9841052,575
735	669893,017	9841031,120
736	669897,477	9841024,165
737	669931,885	9841039,295
738	669928,277	9841046,942
739	669933,285	9841060,546
740	669947,608	9841028,079
741	669977,505	9841041,766
742	669984,553	9841045,915
743	669949,241	9841021,597
744	669950,393	9841016,857
745	669986,989	9841039,589
746	669980,537	9841051,032
747	669956,918	9840969,762
748	669967,574	9840972,744
749	669964,559	9840984,542
750	669968,927	9840972,347
751	669960,354	9840965,758
752	669939,146	9840958,591
753	669932,272	9840971,870
754	669927,861	9840978,161
755	669921,136	9840974,166
756	669925,104	9840967,334
757	669914,222	9840958,483
758	669934,651	9840955,449
759	669919,212	9840939,376







INFORMACIÓN CONSOLIDADA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

De acuerdo a la información proporcionada por el Registro de la Propiedad se identifican los siguientes registros de transferencias:

Propiedad del Sr. JORGE LUIS RUBIO MORAN: Se registran 30 transferencias de dominio lo cual cubre un área de 5880 m² - (0.588 ha).

N°	PROPIETARIOS	SUPERFICIE EN M2
1	GUILLEN GUEDES MARCIA LIBERTAD	120
2	ÁLVAREZ ALCOSER RITA VERÓNICA	120
3	PEÑA ARTEAGA WALTER HERMÓGENES	480
4	PEÑA ARTEAGA WALTER HERMÓGENES Y PEÑA ARTEAGA ARNULFO ROMANET	480
5	PEÑA ARTEAGA ARNULFO ROMANET	480
6	GAVILANEZ GUILLEN YOSELYN STEFANY	120
7	OLIVO COELLO JAZMANI RUBÉN	120
8	CEDEÑO ALMEIDA HENRY ARQUIMIDES	120
9	GONZALES JIMÉNEZ EVA MARÍA	120
10	JIMÉNEZ CARVAJAL MERCEDES CARMITA	240
11	GAIBOR BARRAGÁN WILMAN FERNANDO	120
12	OLIVO COELLO FLOR CONSUELO	240
13	OLIVO COELLO FRANCISCA HERMINIA	240
14	GAIBOR RODRÍGUEZ NELSON FAUSTO	120
15	CAICEDO MUÑOZ ELSA LILIANA	120
16	VALERO SANCHEZ MARIO PATRICIO	600
17	CASALOMBO BACILIO SARA NELLY	120
18	MUÑOZ MURILLO OSCAR LUIS	120
19	GUERRERO ORTEGA JUANA ANTONIETA	120
20	ONATE CASALOMBO MELADY JULISSA REPRESENTADA POR: CASALOMBO BACILIO CARMEN TRINIDAD	120
21	FELIX MOSQUERA ELSA YOLANDA	120
22	LEDESMA FELIX DENISSE MARIANELA	240
23	CHIMBORAZO PAREDES CECILIA MARIUXI	120
24	CHIMBORAZO PAREDES CECILIA MARIUXI	360
25	GAIBOR RODRIGUEZ NELSON FAUSTO	120
26	PEREZ PEREZ ANGELA NOEMI	120
27	GONZALEZ OYAGUEZ ESTAFANY	120
28	SIXTO MACIAS MORALES	120
29	ABAD ÁVILA MARIELA	120

30	PIGUAVE BOZA CLEOTILDE	120
ÁREA TOTAL TRANSFERIDA		5880

Propiedad de las hermanas SILVIA GABRIELA Y FABIOLA ANDREA RUBIO MORAN, se registran alrededor de 76 transferencias lo cual cubre un área de 66262,60 m².

N°	PROPIETARIO	SUPERFICIE EN M2
1	CEPEDA SALAZAR CARLOS EFRAIN Y YAUTIBUG GUACHO MARIA AMELIA	120,00
2	VILLACRES SANTA CRUZ MODESTO WILFRIDO	1508,00
3	AYALA ZURITA XAVIER EDUARDO Y AGUILERA CARRIEL SILVIA MARÍA	360,00
4	HINOJOZA AGUILAR JOHNNY SANTOS	900,00
5	GONZALES MARTINEZ JOELA KARINA	360,00
6	AYALA ZURITA XAVIER ESTUARDO	360,00
7	MOSQUERA PERALTA ELVIRA PILAR	200,00
8	GAME TORRES PALMER Y LETICIA TORRES K.	240,00
9	DÁVILA GARCÍA MARINA LASTENIA	480,00
10	PUNGUIL CARRANZA HENRY DANIEL	120,00
11	ECHEVERRÍA CEDEÑO SEVERO	120,00
12	CEVALLOS BAJAÑA JANETH ELIZABETH	200,00
13	LAGOS MANCERO KAROL MARIELA	11968,00
14	FIGUEROA FIGUEROA JUAN JOSÉ	120,00
15	FRANCO ÁLVREZ CLARA PATRICIA	120,00
16	MIRANDA MACÍAS ÁNGELA ELIZABETH	120,00
17	MIRANDA MACÍAS DEUNY GEOMAYRA	120,00
18	VACA MUÑOZ NELSA BENITA	360,00
19	TORRES VERA BLANCA CAROLINA	520,00
20	TORRES VERA BLANCA CAROLINA	720,00
21	TORRES VERA BLANCA CAROLINA	1440,00
22	CRUZ MOREIRA GARDENIA AMPARO	120,00
23	JIMÉNEZ ZAMBRANO SHAYLER MIREYA	120,00
24	MOLINEROS ELIZONDO ROSALÍA DE LAS MERCEDES	139,60
25	PAZOS CARRASCO JOSÉ RIQUELME	390,00
26	TORES VERA BLANCA CAROLINA	14900,00
27	LÓPEZ CAMACHO ROSA EUFEMIA	120,00
28	LARA ARGUELLO CARLOS ERNESTO Y BAREN ZAMBRANO FANNY DOLORES	120,00
29	CARPIO SANTOS LAURA FATIMA	240,00
30	OROZCO LASCANO GERMAN ALEXANDER	120,00

31	LEON MOYANO LEONELA GABRIELA	240,00
32	CÓRDOVA MAYIA ISMAEL HIMERIO	240,00
33	MUÑOZ LAVAYEN JESICA EUGENIA Y CARBO MOYANO MARCELINO VINICIO	240,00
34	PRIETO PRIETO JIMMY JAVIER	240,00
35	ERAZO MESTANZA CARLOS XAVIER	480,00
36	PIN LOZANO ERWIN YIOVANNY	360,00
37	HIDALGO ESPIN HECTOR IVÁN	240,00
38	TORRES VERA BLANCA CAROLINA	5824,00
39	SALAZAR VERA FANNY CECILIA RUBIO	120,00
40	GARCIA SALTOS MANUEL SANTIAGO	1127,00
41	GARCÍA LARA LUZ HERMINIA	224,00
42	NAVARRETE MOLINEROS MARIA GABRIELA	120,00
43	CHAVEZ OLLOA NANCY FABIOLA	120,00
44	GARPFALO LÓPEZ AMANDA LEONOR	384,00
45	SEGURA VERA RAMÓN LEONARDO	400,00
46	SEGURA VERA RAMÓN LEONARDO	120,00
47	CHAVEZ ULLOA ALBA MATILDE	240,00
48	SEGURA VERA HUMBERTO PELAYO	100,00
49	TORRES VERA BLANCA CAROLINA	3000,00
50	ESPIN ESPIN EDWIN GUIDO	270,00
51	DONCA VALERO JACKSON FABRICIO Y DONCA VALERO MILTON RENAN	720,00
52	CARVAJAL ENDARA MAYRA DAYCI	240,00
53	TORRES VERA BLANCA CAROLINA	7200,00
54	CARVAJAL ENDARA MARILU ALEXANDRA	240,00
55	ENDARA ESCOBAR LAURA COLOMBIA	240,00
56	SALAZAR VERA FANNY CECILIA	240,00
57	LOZANO INFANTE GABRIELA ALEXANDRA	135,00
58	CEREZO VITERI JECKER WESTER	120,00
59	LÓPEZ VELIZ LUIS ALFREDO	120,00
60	ARECHUA ABAD CLARA LEONOR	120,00
61	MUÑOZ DOMÍNGUEZ MARIA ISABEL	120,00
62	CAICEDO CERCADO PETITA MERCEDES	240,00
63	ESCOBAR JOSÉ NELSON	240,00
64	GUAMÁN PAREDES SILVIA YESSENIA	136,00
65	GARCIA SALTOS LUIS RODOLFO	1280,00
66	MUÑOZ GARCÍA LEONEL BOLIVAR	1200,00
67	JIMÉNEZ BARRAGÁN MANUEL DE JESUS	256,00

68	CEDEÑO BAZÁN PEDRO SIMÓN	120,00
69	ARÉVALO ACALLE NORIS ESTEFANÍA	120,00
70	VITERI MIRANDA EDWIN DANIEL	120,00
71	VALDIVIEZO SERRANO LUIS VICENTE	120,00
72	SUAREZ ARCE GLADYS GRACIELA	120,00
73	RIVERA DOMINGUEZ ARMIDA OFELIA	600,00
74	BORJA GUZMÁN NELSON ANIBAL	140,00
75	CHICAIZA CHILUIZA WILSON RAMIRO	135,00
76	ÁLAVA COELLO MARÍA TERESA	1126,00
ÁREA TOTAL TRANSFERIDA		66262,60

Revisando los archivos que reposan en la unidad de Avalúos y catastros se identifica que se realizó el catastro de 106 predios procedentes de la lotización RUBIO-MORAN, y su ingreso fue realizado en el catastro rural; es necesario indicar que la ubicación de estas áreas con asentamientos irregulares, están dentro del perímetro urbano del cantón Ventanas.

N°	CODIGO CATASTRAL	NOMBRE DEL TITULAR	PARROQUIA	SUPERF. CAT. M2
1	86038	TORRES VERA BLANCA CAROLINA	VENTANAS	120
2	85475	TORRES VERA BLANCA CAROLINA	VENTANAS	120
3	86008	TORRES VERA BLANCA CAROLINA	VENTANAS	120
4	85523	TORRES VERA BLANCA CAROLINA	VENTANAS	120
5	86027	TORRES VERA BLANCA CAROLINA	VENTANAS	120
6	85474	TORRES VERA BLANCA CAROLINA	VENTANAS	120
7	85455	TORRES VERA BLANCA CAROLINA	VENTANAS	120
8	85483	TORRES VERA BLANCA CAROLINA	VENTANAS	120
9	85476	TORRES VERA BLANCA CAROLINA	VENTANAS	120
10	85454	TORRES VERA BLANCA CAROLINA	VENTANAS	120
11	85479	TORRES VERA BLANCA CAROLINA	VENTANAS	120
12	85480	TORRES VERA BLANCA CAROLINA	VENTANAS	120
13	85449	TORRES VERA BLANCA CAROLINA	VENTANAS	120
14	85463	TORRES VERA BLANCA CAROLINA	VENTANAS	120
15	85453	TORRES VERA BLANCA CAROLINA	VENTANAS	120
16	85450	TORRES VERA BLANCA CAROLINA	VENTANAS	120
17	85461	TORRES VERA BLANCA CAROLINA	VENTANAS	120
18	86018	TORRES VERA BLANCA CAROLINA	VENTANAS	120
19	86001	TORRES VERA BLANCA CAROLINA	VENTANAS	120
20	85452	TORRES VERA BLANCA CAROLINA	VENTANAS	120
21	85462	TORRES VERA BLANCA CAROLINA	VENTANAS	120
22	86005	TORRES VERA BLANCA CAROLINA	VENTANAS	120
23	85482	TORRES VERA BLANCA CAROLINA	VENTANAS	120
24	85460	TORRES VERA BLANCA CAROLINA	VENTANAS	120
25	86029	TORRES VERA BLANCA CAROLINA	VENTANAS	120
26	85481	TORRES VERA BLANCA CAROLINA	VENTANAS	120
27	85467	TORRES VERA BLANCA CAROLINA	VENTANAS	120
28	86014	TORRES VERA BLANCA CAROLINA	VENTANAS	120
29	86006	TORRES VERA BLANCA CAROLINA	VENTANAS	120
30	86030	TORRES VERA BLANCA CAROLINA	VENTANAS	120

31	85470	TORRES VERA BLANCA CAROLINA	VENTANAS	120
32	86015	TORRES VERA BLANCA CAROLINA	VENTANAS	120
33	85458	TORRES VERA BLANCA CAROLINA	VENTANAS	120
34	85478	TORRES VERA BLANCA CAROLINA	VENTANAS	120
35	85456	TORRES VERA BLANCA CAROLINA	VENTANAS	120
36	86010	TORRES VERA BLANCA CAROLINA	VENTANAS	120
37	85488	TORRES VERA BLANCA CAROLINA	VENTANAS	120
38	86007	TORRES VERA BLANCA CAROLINA	VENTANAS	120
39	85465	TORRES VERA BLANCA CAROLINA	VENTANAS	120
40	85472	TORRES VERA BLANCA CAROLINA	VENTANAS	120
41	86013	TORRES VERA BLANCA CAROLINA	VENTANAS	120
42	85489	TORRES VERA BLANCA CAROLINA	VENTANAS	120
43	85473	TORRES VERA BLANCA CAROLINA	VENTANAS	120
44	85451	TORRES VERA BLANCA CAROLINA	VENTANAS	120
45	85466	TORRES VERA BLANCA CAROLINA	VENTANAS	120
46	86011	TORRES VERA BLANCA CAROLINA	VENTANAS	120
47	86009	TORRES VERA BLANCA CAROLINA	VENTANAS	120
48	86028	TORRES VERA BLANCA CAROLINA	VENTANAS	120
49	85459	TORRES VERA BLANCA CAROLINA	VENTANAS	120
50	86002	TORRES VERA BLANCA CAROLINA	VENTANAS	120
51	85471	TORRES VERA BLANCA CAROLINA	VENTANAS	120
52	85500	MORAN MONCADA JOSE ANTONIO	VENTANAS	240
53	86012	ALAVA MATA WILSON OTTON	VENTANAS	120
54	86003	MUÑOZ CASTILLO JULIO CESAR	VENTANAS	120
55	86004	MUÑOZ CASTILLO JULIO CESAR	VENTANAS	120
56	86055	COMPAÑIA MARDANNY S.A	VENTANAS	120
57	86041	COMPAÑIA MARDANNY S.A	VENTANAS	120
58	86042	COMPAÑIA MARDANNY S.A	VENTANAS	120
59	86043	COMPAÑIA MARDANNY S.A	VENTANAS	120
60	86044	COMPAÑIA MARDANNY S.A	VENTANAS	120
61	86045	COMPAÑIA MARDANNY S.A	VENTANAS	120
62	86046	COMPAÑIA MARDANNY S.A	VENTANAS	120
63	86047	COMPAÑIA MARDANNY S.A	VENTANAS	120
64	86048	COMPAÑIA MARDANNY S.A	VENTANAS	120
65	86049	COMPAÑIA MARDANNY S.A	VENTANAS	120
66	86050	COMPAÑIA MARDANNY S.A	VENTANAS	120
67	86051	COMPAÑIA MARDANNY S.A	VENTANAS	120
68	86052	COMPAÑIA MARDANNY S.A	VENTANAS	120
69	86053	COMPAÑIA MARDANNY S.A	VENTANAS	120
70	86054	COMPAÑIA MARDANNY S.A	VENTANAS	120
71	86056	COMPAÑIA MARDANNY S.A	VENTANAS	120
72	86057	COMPAÑIA MARDANNY S.A	VENTANAS	120
73	86058	COMPAÑIA MARDANNY S.A	VENTANAS	120
74	86059	COMPAÑIA MARDANNY S.A	VENTANAS	120
75	86060	COMPAÑIA MARDANNY S.A	VENTANAS	120
76	86016	GARCIA CAMINO MIGUEL LIZARDO	VENTANAS	120
77	86017	GARCIA CAMINO MIGUEL LIZARDO	VENTANAS	120
78	86018	GARCIA CAMINO MIGUEL LIZARDO	VENTANAS	120
79	86019	GARCIA CAMINO MIGUEL LIZARDO	VENTANAS	120
80	86020	GARCIA CAMINO MIGUEL LIZARDO	VENTANAS	120
81	86021	GARCIA CAMINO MIGUEL LIZARDO	VENTANAS	120
82	86022	GARCIA CAMINO MIGUEL LIZARDO	VENTANAS	120
83	86023	GARCIA CAMINO MIGUEL LIZARDO	VENTANAS	120
84	86024	GARCIA CAMINO MIGUEL LIZARDO	VENTANAS	120
85	86025	GARCIA CAMINO MIGUEL LIZARDO	VENTANAS	120

86	86026	GARCIA CAMINO MIGUEL LIZARDO	VENTANAS	120
87	86031	GARCIA CAMINO MIGUEL LIZARDO	VENTANAS	120
88	86032	GARCIA CAMINO MIGUEL LIZARDO	VENTANAS	120
89	86033	GARCIA CAMINO MIGUEL LIZARDO	VENTANAS	120
90	86034	GARCIA CAMINO MIGUEL LIZARDO	VENTANAS	120
91	86035	GARCIA CAMINO MIGUEL LIZARDO	VENTANAS	120
92	86036	GARCIA CAMINO MIGUEL LIZARDO	VENTANAS	120
93	86037	GARCIA CAMINO MIGUEL LIZARDO	VENTANAS	120
94	86038	GARCIA CAMINO MIGUEL LIZARDO	VENTANAS	120
95	86039	GARCIA CAMINO MIGUEL LIZARDO	VENTANAS	120
96	86040	GARCIA CAMINO MIGUEL LIZARDO	VENTANAS	120
97	85477	MONTAÑO ANGULO MARIA	VENTANAS	120
98	85484	NUÑEZ MANSSUR LUIS ANTONIO	VENTANAS	120
99	85485	NUÑEZ MANSSUR LUIS ANTONIO	VENTANAS	120
100	85486	NUÑEZ MANSSUR LUIS ANTONIO	VENTANAS	120
101	85487	NUÑEZ MANSSUR LUIS ANTONIO	VENTANAS	120
102	85488	TORRES VERA BLANCA CAROLINA	VENTANAS	120
103	85490	GUERRERO MERELO FLORA ANGELICA	VENTANAS	120
104	85491	GUERRERO MERELO FLORA ANGELICA	VENTANAS	120
105	85492	GUERRERO MERELO FLORA ANGELICA	VENTANAS	120
106	85493	GUERRERO MERELO FLORA ANGELICA	VENTANAS	120
ÁREA TOTAL CATASTRADA				12840

RECODIFICACIÓN DE MANZANAS CENSALES Y PREDIOS

Para ejecutar esta actividad se tomó la secuencia numeral de la última manzana de la ciudadela los GIRASOLES; contigua a los asentamientos irregulares.

N°	# DE MANZANA	PREDIOS QUE CONTIENE LA MANZANA		
		CON EDIFICACIÓN	SIN EDIFICACIÓN	TOTAL DE PREDIOS
1	096	0	5	5
2	097	0	12	12
3	098	0	12	12
4	099	2	9	11
5	100	13	9	22
6	101	16	11	27
7	102	2	6	8
8	103	6	7	13
9	104	6	6	12
10	105	7	18	25
11	106	0	12	12
12	107	0	10	10
13	108	0	17	17
14	109	0	20	20
15	110	6	7	13
16	111	5	2	7
17	112	11	15	26
18	113	4	20	24
19	114	5	13	18
20	115	7	10	17
21	116	2	11	13
22	117	0	4	4
23	118	8	12	20

24	119	4	10	14
TOTAL		104	258	362

Es importante indicar que los 362 predios serán emitidos para el nuevo bienio 2022-2023; conforme la siguiente identificación catastral.

N°	PROPIETARIO/ POSESIONARIO	PROVINCIA	PARROQUIA	CANTON	ZONA	SECTOR	MANZANA	DE PREDIO	CODIGO CATASTRAL	ÁREA
1	SILVIA Y FABIOLA RUBIO MORAN*	12	50	07	02	03	096	01	020309601000000	120
2	SILVIA Y FABIOLA RUBIO MORAN*	12	50	07	02	03	096	04	020309604000000	120
3	SILVIA Y FABIOLA RUBIO MORAN*	12	50	07	02	03	096	05	020309605000000	120
4	RODRIGUEZ MAYORGA KLEBER EDUARDO	12	50	07	02	03	096	02	020309602000000	120
5	RODRIGUEZ MAYORGA KLEBER EDUARDO	12	50	07	02	03	096	03	020309603000000	240
6	GARCIA CAMINO MIGUEL LIZARDO	12	50	07	02	03	097	02	020309702000000	120
7	GARCIA CAMINO MIGUEL LIZARDO	12	50	07	02	03	097	03	020309703000000	120
8	GARCIA CAMINO MIGUEL LIZARDO	12	50	07	02	03	097	04	020309704000000	120
9	GARCIA CAMINO MIGUEL LIZARDO	12	50	07	02	03	097	05	020309705000000	120
10	SILVIA Y FABIOLA RUBIO MORAN*	12	50	07	02	03	097	07	020309707000000	120
11	SILVIA Y FABIOLA RUBIO MORAN*	12	50	07	02	03	097	10	020309710000000	120
12	SILVIA Y FABIOLA RUBIO MORAN*	12	50	07	02	03	097	08	020309708000000	120
13	SILVIA Y FABIOLA RUBIO MORAN*	12	50	07	02	03	097	06	020309706000000	120
14	SILVIA Y FABIOLA RUBIO MORAN*	12	50	07	02	03	097	09	020309709000000	120
15	SILVIA Y FABIOLA RUBIO MORAN*	12	50	07	02	03	097	01	020309701000000	120
16	SILVIA Y FABIOLA RUBIO MORAN*	12	50	07	02	03	097	12	020309712000000	120
17	SILVIA Y FABIOLA RUBIO MORAN*	12	50	07	02	03	097	11	020309711000000	120
18	COMPANIA MARDANY S.A.	12	50	07	02	03	098	02	020309802000000	120
19	COMPANIA MARDANY S.A.	12	50	07	02	03	098	03	020309803000000	120
20	COMPANIA MARDANY S.A.	12	50	07	02	03	098	04	020309804000000	120
21	COMPANIA MARDANY S.A.	12	50	07	02	03	098	05	020309805000000	120
22	COMPANIA MARDANY S.A.	12	50	07	02	03	098	06	020309806000000	120
23	COMPANIA MARDANY S.A.	12	50	07	02	03	098	09	020309809000000	120
24	COMPANIA MARDANY S.A.	12	50	07	02	03	098	08	020309808000000	120

24	COMPAÑIA MARDANY S.A.	12	50	07	02	03	098	07	020309807000000	120
26	COMPAÑIA MARDANY S.A.	12	50	07	02	03	098	10	020309810000000	120
27	COMPAÑIA MARDANY S.A.	12	50	07	02	03	098	12	020309812000000	120
28	COMPAÑIA MARDANY S.A.	12	50	07	02	03	098	11	020309811000000	120
29	COMPAÑIA MARDANY S.A.	12	50	07	02	03	098	01	020309801000000	120
30	SILVIA Y FABIOLA RUBIO MORAN*	12	50	07	02	03	099	08	020309908000000	120
31	CARRIEL YAGUNO REBECA MARIA	12	50	07	02	03	099	06	020309906000000	120
32	JOHANA ZAMBRANO BAJAÑA	12	50	07	02	03	099	07	020309907000000	135
33	SILVIA Y FABIOLA RUBIO MORAN*	12	50	07	02	03	099	05	020309905000000	120
34	CANCHINGRE FABIOLA	12	50	07	02	03	099	09	020309909000000	131,8
35	SILVIA Y FABIOLA RUBIO MORAN*	12	50	07	02	03	099	10	020309910000000	123,5
36	SILVIA Y FABIOLA RUBIO MORAN*	12	50	07	02	03	099	11	020309911000000	115,1
37	SILVIA Y FABIOLA RUBIO MORAN*	12	50	07	02	03	099	04	020309904000000	256,9
38	SILVIA Y FABIOLA RUBIO MORAN*	12	50	07	02	03	099	02	020309902000000	239,9
39	PALMA ANGULO FIDEZ JACINTO	12	50	07	02	03	099	01	020309901000000	239,9
40	CHIQUITO MOLINA CRISTHIAN EDUARDO	12	50	07	02	03	099	03	020309903000000	117,4
41	SILVIA Y FABIOLA RUBIO MORAN*	12	50	07	02	03	100	16	020310016000000	118,9
42	PEÑA LEDESMA HOLMES OLEGARIO	12	50	07	02	03	100	15	020310015000000	142,5
43	GARCIA GARCIA SEGUNDO ANGEL	12	50	07	02	03	100	14	020310014000000	140,9
44	SILVIA Y FABIOLA RUBIO MORAN*	12	50	07	02	03	100	17	020310017000000	234,8
45	PAZOS RIERA CRISTHIAN IVAN	12	50	07	02	03	100	13	020310013000000	138,3
46	ORTIZ ORTIZ JACINTO SALOMON	12	50	07	02	03	100	12	020310012000000	133,2
47	LOPEZ MEDINA CARMEN MAGDALENA	12	50	07	02	03	100	11	020310011000000	130,4
48	SILVIA Y FABIOLA RUBIO MORAN*	12	50	07	02	03	100	10	020310010000000	128,1
49	ORTIZ ORTIZ JACINTO SALOMON	12	50	07	02	03	100	18	020310018000000	456,3
50	CERVANTES MUÑOZ MAXIMILIANO HUMBERTO	12	50	07	02	03	100	09	020310009000000	125,4
51	MUÑOZ MORA JANETH ADRIANA	12	50	07	02	03	100	19	020310019000000	109,9
52	SILVIA Y FABIOLA RUBIO MORAN*	12	50	07	02	03	100	08	020310008000000	119,3
53	SILVIA Y FABIOLA RUBIO MORAN*	12	50	07	02	03	100	07	020310007000000	120,4
54	ENGRACIA CERVANTES	12	50	07	02	03	100	20	020310020000000	225,1

	JESSICA MERCEDES									
55	ESPINOZA MARIA VICTORIA	12	50	07	02	03	100	06	020310006000000	117,8
56	MORA MEDINA NURI ANGELICA	12	50	07	02	03	100	21	020310021000000	112,2
57	OLAYA LOOR MANUEL AQUINO	12	50	07	02	03	100	05	020310005000000	115,3
58	MIRANDA MONTOYA ERNESTO FROILAN	12	50	07	02	03	100	22	020310022000000	119,4
59	ZARATE ANGULO CRISPIN DEMETRIO	12	50	07	02	03	100	04	020310004000000	112,7
60	SANCHEZ DEKER PROSPERO WILFRIDO	12	50	07	02	03	100	01	020310001000000	180,6
61	MORA SANDOVAL FELIX PROSPERO	12	50	07	02	03	100	02	020310002000000	75
62	CONTRERAS MOSQUERA SULY ROSALVA	12	50	07	02	03	100	03	020310003000000	110,2
63	RUIZ VALVERDE LAURA MARIA	12	50	07	02	03	101	16	020310116000000	120
64	GANCCHOZO RUIZ LIDIA GENITH	12	50	07	02	03	101	17	020310117000000	120
65	VERA VERA ESTHER Y ALBAN BAUTISTA	12	50	07	02	03	101	18	020310118000000	119,9
66	SUAREZ GLADYS	12	50	07	02	03	101	15	020310115000000	362,9
67	VITERI MIRANDA ERWIN DANIEL	12	50	07	02	03	101	14	020310114000000	177,3
68	PAZOS RIERA JHOANA ELIZABETH	12	50	07	02	03	101	20	020310120000000	119,9
69	SILVIA Y FABIOLA RUBIO MORAN*	12	50	07	02	03	101	13	020310113000000	174,7
70	BENAVIDES JESSENIA	12	50	07	02	03	101	21	020310121000000	119,9
71	LOAYZA MAYORGA ANA Y ZAMORA POLINARIO	12	50	07	02	03	101	22	020310122000000	198
72	RAMOS JIMENEZ SEGUNDO	12	50	07	02	03	101	23	020310123000000	120
73	ZAMORA MORENO ELENA ISABEL	12	50	07	02	03	101	09	020310109000000	564,6
74	LAJE URBANO CHARLES DARWIN	12	50	07	02	03	101	07	020310107000000	155,1
75	ROSARIO ACOSTA NELSON ADRIAN	12	50	07	02	03	101	24	020310124000000	116,3
76	COELLO AVILES JAIME AURELIO	12	50	07	02	03	101	06	020310106000000	199,5
77	FARFAN LEON BLANCA AZUCENA	12	50	07	02	03	101	26	020310126000000	157,9
78	HNOS. PLAZA ALBURQUEQUE	12	50	07	02	03	101	05	020310105000000	147,7
79	PLAZA ALBURQUEQUE JOSE WILIAN	12	50	07	02	03	101	25	020310125000000	150
80	LITARDO ARTURO	12	50	07	02	03	101	04	020310104000000	107
81	FRANCO PAZOS OTTO ALBERTO	12	50	07	02	03	101	03	020310103000000	260,6

82	ALVARADO ZAMORA MARYORIE ALICIA	12	50	07	02	03	101	02	020310102000000	150,7
83	SILVIA Y FABIOLA RUBIO MORAN*	12	50	07	02	03	101	01	020310101000000	259,8
84	SILVIA Y FABIOLA RUBIO MORAN*	12	50	07	02	03	101	19	020310119000000	119,9
85	BORJA GUAMAN NELSON ANIBAL	12	50	07	02	03	101	12	020310126000000	291,9
86	PAZOS RIERA GLADYS MARIANA	12	50	07	02	03	101	11	020310111000000	169
87	CHILE PAZOS WALTEER SANTIAGO	12	50	07	02	03	101	10	020310110000000	166,4
88	GUALLI LEMA LUIS ALBERTO	12	50	07	02	03	101	08	020310108000000	236,3
89	ALVARADO RONALD	12	50	07	02	03	101	27	020310127000000	108,8
90	MANCERO IVAN Y MANCERO ROXANA	12	50	07	02	03	102	02	020310202000000	2426
91	MANCERO IVAN Y MANCERO ROXANA	12	50	07	02	03	102	01	020310201000000	599,4
92	MURILLO ZAMBRANO DORIS VIRGINIA	12	50	07	02	03	102	08	020310208000000	109,7
93	PARRAGA GUERRERO GREGORIO	12	50	07	02	03	102	07	020310207000000	124,5
94	CRUZ SUAREZ FELIPE RICARDO	12	50	07	02	03	102	06	020310206000000	124
95	SOTOMAYOR MORA CARLOS ENRIQUE	12	50	07	02	03	102	05	020310205000000	123,2
96	MOINA CASTRO NAKIRA YOULY	12	50	07	02	03	102	03	020310203000000	121,2
97	MOINA CASTRO NAKIRA YOULY	12	50	07	02	03	102	04	020310204000000	122,5
98	MOLINEROS ELIZONDO ROSALIA DE LAS MERCEDES	12	50	07	02	03	103	11	020310311000000	151,5
99	GUAMAN SILVIA	12	50	07	02	03	103	12	020310312000000	151,7
100	GUAMAN PAREDES LAURA PIEDAD	12	50	07	02	03	103	13	020310313000000	110,1
101	MUÑOZ LAVAYEN JESSICA EUGENIA	12	50	07	02	03	103	07	020310307000000	205,2
102	SILVIA Y FABIOLA RUBIO MORAN*	12	50	07	02	03	103	06	020310306000000	116,3
103	CRUZ MOREIRA GARDENIA AMPARO	12	50	07	02	03	103	05	020310305000000	104
104	CARPIO SANTOS LAURA FATIMA	12	50	07	02	03	103	01	020310301000000	234,3
105	LOAIZA MAYORGA ANA DEL ROCIO	12	50	07	02	03	103	02	020310302000000	135,1
106	GARCIA GARCIA ALICIA MARLENE	12	50	07	02	03	103	03	020310303000000	213,7
107	GARCIA MANUEL Y SILVA EMMA	12	50	07	02	03	103	04	020310304000000	573,2
108	CARPIO SANTOS LAURA FATIMA	12	50	07	02	03	103	10	020310310000000	158,5
109	CARPIO SANTOS LAURA FATIMA	12	50	07	02	03	103	09	020310309000000	111,1

110	CARBO MUÑOZ KEHELIA NOELIA	12	50	07	02	03	103	08	020310308000000	80,86
111	SILVIA Y FABIOLA RUBIO MORAN*	12	50	07	02	03	104	11	020310411000000	685,3
112	FREIRE CORREA ISAURA LEONOR	12	50	07	02	03	104	09	020310409000000	220,8
113	FREIRE CORREA ISAURA LEONOR	12	50	07	02	03	104	10	020310410000000	192,1
114	BRIAN, CAROL, SOLANGE GALARZA CALERO	12	50	07	02	03	104	08	020310408000000	91,74
115	AMANTA MILAN LUIS ALFREDO	12	50	07	02	03	104	01	020310401000000	203,6
116	SEGURA VERA RAMON LEONARDO	12	50	07	02	03	104	12	020310412000000	477,6
117	OROZEO ALEXANDER	12	50	07	02	03	104	03	020310403000000	144,7
118	GAROFALO LOPEZ AMANDA LEONOR	12	50	07	02	03	104	07	020310407000000	387,1
119	NAVARRETE MOLINEROS MARIA GABRIELA	12	50	07	02	03	104	04	020310404000000	151,2
120	SEGURA VERA HUMBERTO PELAYO	12	50	07	02	03	104	05	020310405000000	161,1
121	SILVIA Y FABIOLA RUBIO MORAN*	12	50	07	02	03	104	06	020310406000000	495,9
122	LEON MOYANO LEONELA GABRIELA	12	50	07	02	03	104	02	020310402000000	278,1
123	SANCHEZ BAÑOS DIANA SOLANDA	12	50	07	02	03	105	02	020310502000000	59,81
124	ZURITA MOLINA VICTOR GABRIEL Y SRA	12	50	07	02	03	105	04	020310504000000	119,6
125	SILVIA Y FABIOLA RUBIO MORAN*	12	50	07	02	03	105	05	020310505000000	119,6
126	SILVIA Y FABIOLA RUBIO MORAN*	12	50	07	02	03	105	06	020310506000000	119,7
127	SILVIA Y FABIOLA RUBIO MORAN*	12	50	07	02	03	105	08	020310508000000	122
128	RAMON QUINGA MARIA MARLENE	12	50	07	02	03	105	09	020310509000000	119
129	GANCHOSO RUIZ GLADIS ALEXANDRA	12	50	07	02	03	105	13	020310513000000	118,9
130	SILVIA Y FABIOLA RUBIO MORAN*	12	50	07	02	03	105	14	020310514000000	118,6
131	SILVIA Y FABIOLA RUBIO MORAN*	12	50	07	02	03	105	15	020310515000000	117,8
132	SILVIA Y FABIOLA RUBIO MORAN*	12	50	07	02	03	105	16	020310516000000	117,2
133	SILVIA Y FABIOLA RUBIO MORAN*	12	50	07	02	03	105	17	020310517000000	116,4
134	SEGURA LEONARDO	12	50	07	02	03	105	18	020310518000000	123,1
135	MOREIRA NAVARRETE LAURA SOFIA	12	50	07	02	03	105	19	020310519000000	295,7
136	SILVIA Y FABIOLA RUBIO MORAN*	12	50	07	02	03	105	20	020310520000000	116,1
137	GANCHOSO RUIZ VICENTE IVAN	12	50	07	02	03	105	21	020310521000000	137,6

138	MENDEZ DUARTE MARIUXI MAGDALENA	12	50	07	02	03	105	23	020310523000000	348,1
139	SILVIA Y FABIOLA RUBIO MORAN*	12	50	07	02	03	105	24	020310524000000	190,7
140	SILVIA Y FABIOLA RUBIO MORAN*	12	50	07	02	03	105	25	020310525000000	191,2
141	MUÑOZ ALEXANDRA MARIBEL	12	50	07	02	03	105	10	020310501000000	120,1
142	SILVIA Y FABIOLA RUBIO MORAN*	12	50	07	02	03	105	07	020310507000000	114,1
143	SILVIA Y FABIOLA RUBIO MORAN*	12	50	07	02	03	105	01	020310501000000	119
144	CHICAIZA MUÑOZ LUIS	12	50	07	02	03	105	11	020310511000000	65,91
145	SILVIA Y FABIOLA RUBIO MORAN*	12	50	07	02	03	105	22	020310522000000	156,7
146	SANCHEZ BAÑOS ELIDA	12	50	07	02	03	105	03	020310503000000	58,32
147	DOMINGUEZ JORGE LUIS	12	50	07	02	03	105	12	020310512000000	59,6
148	SILVIA Y FABIOLA RUBIO MORAN*	12	50	07	02	03	106	01	020310601000000	120
149	SILVIA Y FABIOLA RUBIO MORAN*	12	50	07	02	03	106	02	020310602000000	120
150	SILVIA Y FABIOLA RUBIO MORAN*	12	50	07	02	03	106	03	020310603000000	120
151	SILVIA Y FABIOLA RUBIO MORAN*	12	50	07	02	03	106	04	020310604000000	120
152	SILVIA Y FABIOLA RUBIO MORAN*	12	50	07	02	03	106	05	020310605000000	120
153	SILVIA Y FABIOLA RUBIO MORAN*	12	50	07	02	03	106	06	020310606000000	120
154	SILVIA Y FABIOLA RUBIO MORAN*	12	50	07	02	03	106	07	020310607000000	120
155	SILVIA Y FABIOLA RUBIO MORAN*	12	50	07	02	03	106	08	020310608000000	120
156	SILVIA Y FABIOLA RUBIO MORAN*	12	50	07	02	03	106	09	020310609000000	120
157	SILVIA Y FABIOLA RUBIO MORAN*	12	50	07	02	03	106	10	020310610000000	120
158	SILVIA Y FABIOLA RUBIO MORAN*	12	50	07	02	03	106	11	020310611000000	120
159	SILVIA Y FABIOLA RUBIO MORAN*	12	50	07	02	03	106	12	020310612000000	120
160	GUERRERO MERELLO FLORA ANGELICA	12	50	07	02	03	107	09	020310709000000	118,4
161	GUERRERO MERELLO FLORA ANGELICA	12	50	07	02	03	107	08	020310708000000	118,4
162	SILVIA Y FABIOLA RUBIO MORAN*	12	50	07	02	03	107	02	020310702000000	118,4
163	BARRAGAN URBANO BEATRIZ JEOVANA	12	50	07	02	03	107	05	020310705000000	118,4
164	GUERRERO MERELLO FLORA ANGELICA	12	50	07	02	03	107	07	020310707000000	118,4
165	SILVIA Y FABIOLA RUBIO MORAN*	12	50	07	02	03	107	03	020310703000000	118,4
166	GUERRERO MERELLO FLORA ANGELICA	12	50	07	02	03	107	10	020310710000000	119,2
167	BARRAGAN URBANO BEATRIZ JEOVANA	12	50	07	02	03	107	06	020310706000000	118,4

168	SILVIA Y FABIOLA RUBIO MORAN*	12	50	07	02	03	107	01	020310701000000	139,9
169	SILVIA Y FABIOLA RUBIO MORAN*	12	50	07	02	03	107	04	020310704000000	118,4
170	TORRES VERA BLANCA+	12	50	07	02	03	108	08	020310808000000	118,5
171	PAREDES VERA CRISTIAN JIMMY	12	50	07	02	03	108	01	020310801000000	236,9
172	TORRES VERA BLANCA	12	50	07	02	03	108	04	020310804000000	118,4
173	SILVIA Y FABIOLA RUBIO MORAN*	12	50	07	02	03	108	17	020310817000000	118,4
174	SILVIA Y FABIOLA RUBIO MORAN*	12	50	07	02	03	108	14	020310814000000	118,2
175	SILVIA Y FABIOLA RUBIO MORAN*	12	50	07	02	03	108	13	020310813000000	118,5
176	SILVIA Y FABIOLA RUBIO MORAN*	12	50	07	02	03	108	16	020310816000000	118,4
177	VERA MATHEUS BELGICA GREGORIA EDITH	12	50	07	02	03	108	02	020310802000000	319,4
178	TORRES VERA BLANCA	12	50	07	02	03	108	09	020310809000000	118,7
179	TORRES VERA BLANCA	12	50	07	02	03	108	05	020310805000000	118,4
180	ALAVA MATA WILSON	12	50	07	02	03	108	06	020310806000000	118,4
181	SILVIA Y FABIOLA RUBIO MORAN*	12	50	07	02	03	108	15	020310815000000	118,2
182	TORRES VERA BLANCA	12	50	07	02	03	108	03	020310803000000	118,4
183	SILVIA Y FABIOLA RUBIO MORAN*	12	50	07	02	03	108	11	020310811000000	155,7
184	TORRES VERA BLANCA	12	50	07	02	03	108	07	020310807000000	118,4
185	SILVIA Y FABIOLA RUBIO MORAN*	12	50	07	02	03	108	12	020310812000000	118,8
186	TORRES VERA BLANCA	12	50	07	02	03	108	10	020310810000000	119,4
187	LUCAS ZAMORA RUBI MARIBEL	12	50	07	02	03	109	12	020310912000000	120
188	MONSERRATE ZAMBRANO RICKY MARTIN	12	50	07	02	03	109	10	020310910000000	120
189	GARCIA CAMINO MIGUEL LIZARDO	12	50	07	02	03	109	05	020310905000000	120
190	LUCAS ZAMORA GUISELA KATIUSKA	12	50	07	02	03	109	13	020310913000000	120
191	SILVIA Y FABIOLA RUBIO MORAN*	12	50	07	02	03	109	07	020310907000000	120
192	GARCIA CAMINO MIGUEL LIZARDO	12	50	07	02	03	109	20	020310920000000	120
193	GARCIA CAMINO MIGUEL LIZARDO	12	50	07	02	03	109	01	020310901000000	120
194	TORRES VERA BLANCA	12	50	07	02	03	109	11	020310911000000	120
195	GARCIA CAMINO MIGUEL LIZARDO	12	50	07	02	03	109	18	020310918000000	120
196	GARCIA CAMINO MIGUEL LIZARDO	12	50	07	02	03	109	03	020310903000000	120
197	TORRES VERA BLANCA	12	50	07	02	03	109	09	020310909000000	120
198	TORRES VERA BLANCA	12	50	07	02	03	109	16	020310916000000	120
199	TORRES VERA BLANCA	12	50	07	02	03	109	15	020310915000000	120

200	TORRES VERA BLANCA	12	50	07	02	03	109	14	0203109114000000	120
201	GARCIA CAMINO MIGUEL LIZARDO	12	50	07	02	03	109	06	0203109060000000	120
202	GARCIA CAMINO MIGUEL LIZARDO	12	50	07	02	03	109	04	0203109040000000	120
203	GARCIA CAMINO MIGUEL LIZARDO	12	50	07	02	03	109	17	0203109170000000	120
204	MASTIAN CASTRO VILMA JUDITH	12	50	07	02	03	109	08	0203109080000000	120
205	GARCIA CAMINO MIGUEL LIZARDO	12	50	07	02	03	109	02	0203109020000000	120
206	GARCIA CAMINO MIGUEL LIZARDO	12	50	07	02	03	109	19	0203109190000000	120
207	SILVIA Y FABIOLA RUBIO MORAN*	12	50	07	02	03	110	01	0203110010000000	227,3
208	SILVIA Y FABIOLA RUBIO MORAN*	12	50	07	02	03	110	05	0203110050000000	59,79
209	FRANCO ALVAREZ PATRICIA CLARA	12	50	07	02	03	110	07	0203110070000000	106,2
210	SILVIA Y FABIOLA RUBIO MORAN*	12	50	07	02	03	110	12	0203110120000000	119,8
211	HINOJOZA AGUILAR JOHNNY SANTOS	12	50	07	02	03	110	13	0203110010000000	890,4
212	PEÑALOZA BARCENES SONIA ALEXANDRA	12	50	07	02	03	110	02	0203110020000000	111,7
213	PEÑALOZA BARCENES SONIA ALEXANDRA	12	50	07	02	03	110	03	0203110030000000	115,6
214	SILVIA Y FABIOLA RUBIO MORAN*	12	50	07	02	03	110	04	0203110040000000	65,58
215	FRANCO ALVAREZ PATRICIA CLARA	12	50	07	02	03	110	06	0203110060000000	70,26
216	FRANCO ALVAREZ PATRICIA CLARA	12	50	07	02	03	110	08	0203110080000000	125,6
217	MIRANDA MACIAS ANGELA ELIZABETH	12	50	07	02	03	110	09	0203110090000000	119,7
218	MIRANDA MACIAS KERLY LISSETTE	12	50	07	02	03	110	10	0203110100000000	134,7
219	MIRANDA MACIAS DAIRA DANIELA	12	50	07	02	03	110	11	0203110110000000	215,4
220	AVILES VERA MAGALIY MERCEDES	12	50	07	02	03	111	01	0203111010000000	119,8
221	ROSERO BUENO MARIA ALEXANDRA	12	50	07	02	03	111	02	0203111020000000	240,7
222	AVILES VERA ANGELA SOFIA	12	50	07	02	03	111	03	0203111030000000	116,2
223	ARIAS PALMA DARWIN SIXTO	12	50	07	02	03	111	04	0203111040000000	124,1
224	JORGE LUIS RUBIO MORAN*	12	50	07	02	03	111	05	0203111050000000	120,8
225	MORA LAVAYEN NORA ESPERANZA	12	50	07	02	03	111	06	0203111060000000	119,5
226	BENAVIDES HERMIDA ULVIO AGUSTIN	12	50	07	02	03	111	07	0203111070000000	239,2
227	PEREZ HUILCAPI LUIS ENRIQUEZ	12	50	07	02	03	112	01	0203112010000000	125,3

228	JORGE LUIS RUBIO MORAN*	12	50	07	02	03	112	02	020311202000000	125
229	JORGE LUIS RUBIO MORAN*	12	50	07	02	03	112	03	020311203000000	125
230	CORDOVA GUARANDA GREGORIA MARJORIE	12	50	07	02	03	112	04	020311204000000	125
231	JORGE LUIS RUBIO MORAN*	12	50	07	02	03	112	26	020311226000000	114,7
232	BORJA MORANTE ELSA ANABEL	12	50	07	02	03	112	19	020311219000000	120
233	GARCIA PLAZA SEGUNDO	12	50	07	02	03	112	25	020311225000000	120
234	PEÑA OLMEDO	12	50	07	02	03	112	24	020311224000000	120
235	MACIAS PINARGOTI O LMEDO PEÑA	12	50	07	02	03	112	23	020311223000000	120
236	JORGE LUIS RUBIO MORAN*	12	50	07	02	03	112	22	020311222000000	120
237	PORTILLA TORRES JOSE ALFONSO	12	50	07	02	03	112	18	020311218000000	120
238	JUSTILLO MANOBANDA VIVIANA OTILIA	12	50	07	02	03	112	21	020311221000000	239,9
239	RAMIREZ DUKE EDISON JAVIER	12	50	07	02	03	112	20	020311220000000	120
240	RODRIGUEZ STALYN	12	50	07	02	03	112	17	020311217000000	120
241	SEGARRA CAICEDO VICTOR MANUEL	12	50	07	02	03	112	06	020311206000000	120
242	CASTRO VALLE NILDA CARLOTA	12	50	07	02	03	112	07	020311207000000	120
243	AMELINES LOPEZ CARLOS ALBERTO	12	50	07	02	03	112	08	020311208000000	120
244	MINDIOLA RAMOS PEDRO TOMAS	12	50	07	02	03	112	09	020311209000000	120
245	MONTERO INES	12	50	07	02	03	112	10	020311210000000	120
246	MONTERO INES	12	50	07	02	03	112	11	020311211000000	120
247	MONTERO INES	12	50	07	02	03	112	12	020311212000000	120
248	MONTERO INES	12	50	07	02	03	112	13	020311213000000	120
249	MONTERO INES	12	50	07	02	03	112	14	020311214000000	120
250	AREAS VERDES	12	50	07	02	03	112	05	020311205000000	490,9
251	NAVARRETE MOLINARES LUISA MARIA	12	50	07	02	03	112	15	020311215000000	240
252	RODRIGUEZ STALYN	12	50	07	02	03	112	16	020311216000000	120
253	SANCHEZ CABERO VICTOR Y MORANTRE CARMINA	12	50	07	02	03	113	21	020311321000000	120
254	MORA SEGOVIA LAURA BENEDICTA	12	50	07	02	03	113	20	020311320000000	120
255	SOLIZ RODRIGUEZ JOSE RICARDO	12	50	07	02	03	113	23	020311330000000	120

256	JIMENEZ HERRERA CARMEN PAOLA	12	50	07	02	03	113	24	020311324000000	240
257	YAUTIBUG GUACHO FREDY	12	50	07	02	03	113	22	020311322000000	240
258	DONKA VALERO WILTON RENE	12	50	07	02	03	113	19	020311319000000	120
259	ARGUELLO CASTRO BAYARDO EVANGELIO	12	50	07	02	03	113	18	020311318000000	240
260	MUÑOZ CARMEN	12	50	07	02	03	113	17	020311317000000	120
261	RODRIGUEZ NELA Y ROMERO RONI	12	50	07	02	03	113	16	020311316000000	120
262	CHAVEZ JAIME	12	50	07	02	03	113	15	020311315000000	120
263	LEDESMA ARIEL	12	50	07	02	03	113	14	020311314000000	120
264	ALAVA RODRIGUEZ GONZALO ROBAN	12	50	07	02	03	113	01	020311301000000	120
265	ESCOBAR MORA JESSICA CECILA	12	50	07	02	03	113	02	020311302000000	240
266	MANCERO VALERO IVAN ALBERTO	12	50	07	02	03	113	03	020311303000000	120
267	MANCERO VALERO IVAN ALBERTO	12	50	07	02	03	113	04	020311304000000	120
268	MANCERO VALERO IVAN ALBERTO	12	50	07	02	03	113	05	020311305000000	120
269	MANCERO VALERO IVAN ALBERTO	12	50	07	02	03	113	06	020311306000000	120
270	BRIONES JASMANI	12	50	07	02	03	113	07	020311307000000	120
271	BRIONES JASMANI	12	50	07	02	03	113	08	020311308000000	120
272	BRIONES JASMANI	12	50	07	02	03	113	09	020311309000000	120
273	BRIONES JASMANI	12	50	07	02	03	113	10	020311310000000	120
274	BRIONES JASMANI	12	50	07	02	03	113	11	020311311000000	120
275	BRIONES JASMANI	12	50	07	02	03	113	12	020311312000000	120
276	BRIONES JASMANI	12	50	07	02	03	113	13	020311313000000	120
277	DONKA MANZANO IVONNE LISSETTE	12	50	07	02	03	114	11	020311411000000	119,8
278	MERELO CABRERA MARYORIE PAMELA	12	50	07	02	03	114	16	020311416000000	119,8
279	ESPIN JIMENEZ GLENDA INERI	12	50	07	02	03	114	15	020311415000000	119,8
280	COTTO FAJARDO KENYI ROCIO	12	50	07	02	03	114	14	020311414000000	119,8
281	LEDESMA FELIX SOLANGE	12	50	07	02	03	114	13	020311413000000	119,8
282	OLIVO COELLO FRANCISCA HERMINIA	12	50	07	02	03	114	12	020311412000000	239,5
283	JIMENEZ CARVAJAL MERCEDES CARMITA	12	50	07	02	03	114	18	020311418000000	239,5

284	RODRIGUEZ FABIAN	12	50	07	02	03	114	01	020311401000000	119,8
285	ABAD AVILA MARIELA ANGELICA	12	50	07	02	03	114	02	020311402000000	359,3
286	CASTRO VERA CARLOS CESAR	12	50	07	02	03	114	03	020311403000000	119,8
287	PEÑA	12	50	07	02	03	114	04	020311404000000	119,8
288	GAVIDIA GALARZA MANUEL MEDARDO	12	50	07	02	03	114	05	020311405000000	119,8
289	GAVIDIA GALARZA MANUEL MEDARDO	12	50	07	02	03	114	06	020311406000000	119,8
290	GARCIA BENITES FRANCISCO ANTONIO	12	50	07	02	03	114	07	020311407000000	119,8
291	VALERO MARIO	12	50	07	02	03	114	08	020311408000000	718,6
292	CEDEÑO ALMEIDA BRAYAN JAISON	12	50	07	02	03	114	09	020311409000000	119,8
293	CEDEÑO ALMEIDA HENRY ARQUIMIDES	12	50	07	02	03	114	10	020311410000000	162,9
294	GONZALEZ JIMENEZ EVA MARIA	12	50	07	02	03	114	17	020311417000000	119,8
295	OLIVO COELLO JAZMANY	12	50	07	02	03	115	17	020311517000000	118,2
296	OLIVO COELLO FLOR	12	50	07	02	03	115	16	020311516000000	118,4
297	OLIVO COELLO FLOR	12	50	07	02	03	115	15	020311515000000	118,6
298	MACIAS IGNACIO	12	50	07	02	03	115	14	020311514000000	118,9
299	CERVANTES YLER NILO HORACIO	12	50	07	02	03	115	10	020311510000000	119,8
300	MACIAS IGNACIO	12	50	07	02	03	115	13	020311513000000	119,1
301	PEREZ	12	50	07	02	03	115	12	020311512000000	119,3
302	PEREZ	12	50	07	02	03	115	11	020311511000000	119,5
303	RODRIGUEZ INTRIAGO JOHANA	12	50	07	02	03	115	01	020311501000000	696,3
304	COBEÑA PARRAGA WALTER JAVIER	12	50	07	02	03	115	02	020311502000000	236,8
305	FELIX MOSQUERA ELSA YOLANDA	12	50	07	02	03	115	04	020311504000000	117,1
306	LEDESMA FELIX DENISSE MARIANELA	12	50	07	02	03	115	03	020311503000000	235,3
307	GONZALEZ ALBAN CARLOS VICENTE	12	50	07	02	03	115	05	020311505000000	233,1
308	CERVANTES YLER NILO HORACIO	12	50	07	02	03	115	06	020311517000000	116
309	AMELINES LOPEZ CARLOS ALBERTO	12	50	07	02	03	115	07	020311507000000	43,39
310	MASTIANG SILVIA	12	50	07	02	03	115	09	020311509000000	179,5
311	POVEDA JIMENEZ HECTOR MILTON	12	50	07	02	03	115	08	020311508000000	174,1
312	PEÑA WALTER	12	50	07	02	03	116	13	020311613000000	420,8

313	ZAMORA POLANCO BELLA ALEGRIA	12	50	07	02	03	116	01	020311601000000	119,8
314	PEÑA WALTER	12	50	07	02	03	116	02	020311602000000	119,8
315	PEÑA WALTER	12	50	07	02	03	116	03	020311603000000	119,8
316	PEÑA WALTER	12	50	07	02	03	116	04	020311604000000	119,8
317	PEÑA WALTER	12	50	07	02	03	116	05	020311605000000	119,8
318	PEÑA WALTER	12	50	07	02	03	116	06	020311606000000	119,8
319	ALBAREZ ALCOSER DIEGO ARMANDO	12	50	07	02	03	116	10	020311610000000	156,1
320	ALBAREZ ALCOSER RITA VERONICA	12	50	07	02	03	116	07	020311607000000	171,7
321	LEDESMA MARTHA	12	50	07	02	03	116	08	020311608000000	166,5
322	LEDESMA MARTHA	12	50	07	02	03	116	09	020311609000000	161,3
323	INTRIAGO IVAN	12	50	07	02	03	116	11	020311611000000	150,9
324	JORGE LUIS RUBIO MORAN*	12	50	07	02	03	116	12	020311612000000	150,6
325	GUILLEN MARCIA	12	50	07	02	03	117	04	020311704000000	132,8
326	ECHVERRIA CEDEÑO SEVERO CLAUDIO	12	50	07	02	03	117	01	020311701000000	121,9
327	PUNGUIL CARRANZA HENRRY DANIEL	12	50	07	02	03	117	02	020311702000000	123,1
328	PEÑA ARNULFO	12	50	07	02	03	117	03	020311703000000	907,8
329	MURILLO RIVAS LISETTE CAROLINA	12	50	07	02	03	118	20	020311820000000	122,6
330	MONTERO CEPEDA JULIO ALIPIO	12	50	07	02	03	118	19	020311819000000	123
331	JORGE LUIS RUBIO MORAN*	12	50	07	02	03	118	18	020311818000000	122,9
332	JORGE LUIS RUBIO MORAN*	12	50	07	02	03	118	17	020311817000000	125,1
333	SALTOS GARCIA ADOLFO MESIAS	12	50	07	02	03	118	16	020311816000000	125,2
334	MUÑOZ DOMINGUEZ RICARDO ALBERTO	12	50	07	02	03	118	01	020311801000000	119,6
335	GAVILANEZ GUILLEN JOSSELYN STAFANY	12	50	07	02	03	118	11	020311811000000	127,7
336	RAMOS VILMA BEATRIZ	12	50	07	02	03	118	06	020311806000000	120,1
337	SAGÑAY VALENTE LUIS ALBERTO	12	50	07	02	03	118	02	020311802000000	119,6
338	CASALOMBO BASILIO SARA NELLY	12	50	07	02	03	118	04	020311804000000	119,6
339	ONATE CASALOMBO MELADU JULISSA	12	50	07	02	03	118	05	020311805000000	120,7
340	GUERRERO JUANITA	12	50	07	02	03	118	07	020311807000000	118,1

341	MOLINA GUTIERREZ ALBA DORALIZA	12	50	07	02	03	118	08	020311808000000	358,9
342	ENDERICA JOSE	12	50	07	02	03	118	09	020311809000000	119,6
343	CHILE ENRIQUE	12	50	07	02	03	118	03	020311803000000	119,6
344	MORA MEDINA PATRICIA	12	50	07	02	03	118	10	020311810000000	127,4
345	CAICEDO MUÑOZ ELSA JULIANA	12	50	07	02	03	118	12	020311812000000	127,1
345	MACIAS IGNACIO	12	50	07	02	03	118	13	020311813000000	127,3
347	JORGE LUIS RUBIO MORAN*	12	50	07	02	03	118	14	020311814000000	124,3
348	GARZON GALLO JUDITH IMELDA	12	50	07	02	03	118	15	020311815000000	126,7
349	GAIBOR BARRAGAN WILMAN FERNANDO	12	50	07	02	03	119	13	020311913000000	120,1
350	BARRAGAN PEÑA WELINTON EMITERIO	12	50	07	02	03	119	14	020311914000000	1082
351	GAIBOR RODRIGUEZ NELSON FAUSTO	12	50	07	02	03	119	12	020311912000000	120,1
352	JORGE LUIS RUBIO MORAN*	12	50	07	02	03	119	03	020311903000000	131,9
353	JORGE LUIS RUBIO MORAN*	12	50	07	02	03	119	01	020311901000000	119,6
354	JUSTILLO MANOBANDA VIVIANA OTILIA	12	50	07	02	03	119	02	020311902000000	119,6
355	MORANTE MUÑOZ JUAN CARLOS	12	50	07	02	03	119	09	020311909000000	119,6
356	RODRIGUEZ INTRIAGO EDGAR FABIAN	12	50	07	02	03	119	11	020311911000000	119,4
357	JORGE LUIS RUBIO MORAN*	12	50	07	02	03	119	04	020311904000000	119,3
358	JORGE LUIS RUBIO MORAN*	12	50	07	02	03	119	05	020311905000000	119,9
359	JORGE LUIS RUBIO MORAN*	12	50	07	02	03	119	06	020311906000000	119,6
360	MORANTE MUÑOZ LEONEL	12	50	07	02	03	119	07	020311907000000	119,6
361	BASTIDAS SANCHEZ JUANA ROCIO	12	50	07	02	03	119	08	020311908000000	119,6
362	GAIBOR RODRIGUEZ NELSON FAUSTO	12	50	07	02	03	119	10	020311910000000	119,5

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- En el sector materia de legalización por esta institución Municipal, tomando como caso análogo los Decretos Leyes, Leyes Expropiatorias (Reformatoria a la Ley de Legalización de la Tenencia de Tierras a favor de los moradores y poseionarios de predios que se encuentran dentro de la circunscripción territorial de los cantones Guayaquil, Samborondón y el Triunfo, publicada en el Registro Oficial No. 105 del 21 de Octubre del 2013"), se podrán regularizar aquellos terrenos que, encontrándose en el interior de tal sector, cumplan con los requisitos mencionados en la presente Ordenanza y que constan como solares vacíos en los planos que la Dirección de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial levantó para su legalización en la época respectiva. Para regularizar y adjudicar los terrenos antes mencionados se requerirá el respectivo censo socio-económico, realizado por la Dirección de Desarrollo Social, Económico y Productivo, el levantamiento topográfico e informe de la Dirección de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial; así como, la codificación y avalúo del inmueble por parte de la Unidad de Avalúos y Catastro. El valor a pagarse por concepto de regularización para estos casos, será el que se determine en la ordenanza del bienio respectivo para tales actos, el mismo que podrá ser cancelado al contado o con crédito directo con esta Municipalidad hasta por 5 años. Es decir, se aplicará en estos casos el valor ordinario del avalúo municipal.

SEGUNDA. - En los casos en que una persona que, manteniendo la posesión física actual del terreno, pretenda su legalización o regularización y que en los archivos o censos de la Dirección de Terrenos o del sistema informativo de Catastro apareciera otro poseionario, se procederá a realizar, a costa del interesado, una publicación por la prensa, en uno de los diarios de mayor circulación de esta ciudad, a fin de dar a conocer a los posibles poseionarios anteriores o a cualquier tercero, que crean tener derecho sobre el predio objeto de la legalización o regularización solicitada, para que presenten su oposición, de ser el caso, en el plazo de 60 días contados a partir de la publicación antes referida.

En caso de presentarse alguna oposición, se procederá a remitir el expediente para conocimiento y resolución al Comisario Municipal.

TERCERA. - No podrán legalizar o regularizarse los predios que se registren como vacíos, en construcción, construcciones vetustas o predios que denoten reciente construcción, que se encuentren ubicados en zonas de riesgos o afectados por encontrarse sobre las zonas de servidumbre de esteros, canales de drenajes naturales, interconectados, gasoductos, poliductos, etc., lo cual será determinado por las Direcciones pertinentes del Municipio, sustancialmente en el caso del sector materia de esta Ordenanza, lo que se encuentran debajo de la línea de alta tensión que atraviesa el sector.

CUARTA. - Los predios sujetos a legalización o regularización se podrán dividir siempre que el predio objeto de división no supere los 300 metros cuadrados, que cedente y cesionario pertenezcan a una misma familia y el resultado final no sean más de dos predios.

Los predios sujetos a legalización o regularización se podrán fusionar siempre que en el predio a anexarse exista una edificación, que cuente con cerramiento perimetral unificado, que el número de predios a fusionarse no sean más de dos y que la suma de ambos no superen los 300 metros cuadrados.

QUINTA. - En los casos de reubicaciones consolidadas en zonas de legalización o regularización que han sido realizadas por esta Municipalidad como consecuencia de una resolución de este Gobierno Autónomo Descentralizado, no será exigible el requisito del tiempo de posesión, por tratarse de casos en donde se ha reubicado familias por encontrarse en zonas de riesgo o calamidad o por equipar con infraestructura básica un sector determinado.

SEXTA. - Tratándose de las adjudicaciones con fines no habitacionales, el valor del metro cuadrado será el fijado de manera común y ordinaria en la ordenanza de avalúos del bienio para dicho sector.

El no poseer los permisos de funcionamiento respectivos, no impedirá la adjudicación del inmueble, pues la titulación inmobiliaria no autoriza la actividad, sino que regulariza la relación del titular con el inmueble.

En general, se otorga el plazo de dos años contados partir de la presente a ordenanza a los poseedores de inmuebles comerciales y mixtos para obtener sus permisos de funcionamiento, tasas y patentes, según corresponda.

SÉPTIMA. - Se prohíbe la ampliación del área residencial descrita en esta Ordenanza, las personas que realicen rellenos con la pretensión de comercializar solares, serán denunciados y perseguidos por delitos tipificados en el Código Orgánico Integral Penal, sin perjuicio de las acciones administrativas que correspondan.

DISPOSICIONES PARTICULARES

PRIMERA.- El área de los polígonos de regularizaciones que constan en la presente Ordenanza, podrá ampliarse o reducirse, previo informe técnico legal justificativo a cargo de las Direcciones de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial, de Ambiente, Unidad de Avalúos y Catastro, Gestión de Riesgos y de Asesoría Jurídica, sobre la base de un levantamiento topográfico geo referenciado en coordenadas SILGAS ECUADOR a cargo de la Dirección de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial, el cual deberá ser aprobado por el Alcalde como máxima autoridad.

SEGUNDA. – El sector a regularizar que dentro de sus polígonos posean áreas totales o parciales con calificación de Suelo No Urbanizable de acuerdo a la Ordenanza de Ordenamiento Territorial del Cantón Ventanas, publicada en el Registro Oficial No. 1492 del 20 de Enero del 2021; o posean calificación de zona de equipamiento urbano, se anexa a la presente Ordenanza el informe técnico No. GADCV-DPU-003-2021-M, de la Dirección de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial que contiene tres estudios que viabilizan el cambio de uso del suelo, de tal manera que permita la titularización del suelo con uso residencial.

TERCERA. - Los polígonos de Regularizaciones que, por la naturaleza de su expansión, consolidación y ocupación implique la modificación de Diseños viales aprobados con anterioridad, en diversas parroquias urbanas, por medio de la presente Ordenanza se modifican los mismos en razón de las ocupaciones de hecho consolidadas y dotadas de servicios de infraestructura vial e hidrosanitaria. Sin perjuicio de lo anterior, se autoriza al Alcalde a aprobar directamente los diseños o rediseños viales respecto de tales sectores.

DISPOSICION TRANSITORIA UNICA

En el plazo de 60 días el GAD municipal de ventanas aprobara la Ordenanza para la Protección y Restauración de fuentes de agua, ecosistemas, frágiles, biodiversidad y servicios ambientales a través de la creación y gestión de áreas de conservación municipal y uso sostenible, con el objeto de regular estas zonas y establecer el precio de la tierra en estas zonas.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA. - Los predios objeto de regularización se sujetarán a lo dispuesto en la "**ORDENANZA PARA LA INCORPORACIÓN DE BIENES MUEBLES VACANTES O MOSTRENCOS, AL PATRIMONIO MUNICIPAL y TITULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA, ADJUDICACIÓN DE BIENES INMUEBLES DEL PATRIMONIO MUNICIPAL; Y ADJUDICACIONES FORZOSAS DE FAJAS MUNICIPALES**" y en otras ordenanzas de la materia, en todo aquello que no se contraponga a lo aquí dispuesto.

SEGUNDA. - Dado el carácter especial de la presente ordenanza de regularización en los términos del artículo 596 del COOTAD, todas las solicitudes de regularización presentadas y las que en el futuro se presenten en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Ventanas, serán rechazadas de plano por el órgano competente de la Municipalidad.

TERCERA. - La presente ordenanza regirá a partir de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal y Registro Oficial, y deroga toda norma jurídica de igual o inferior jerarquía que la contradiga o se le oponga.

CUARTA. - Una vez aprobada y promulgada la presente Ordenanza, el Ejecutivo podrá iniciar los procesos de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación que sean necesarios para cumplir con el objeto de este acto normativo. Los procesos se sustanciarán conforme la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial y de Uso y Gestión del Suelo y Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

Dado y firmado en sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Ventanas, a los catorce días del mes de octubre del 2021.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN VENTANAS



Sr. Pablo Rafael Sanchez Ochoa
ALCALDE DEL CANTÓN VENTANAS



Ab. Viviana Anangón Cordero
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO (E)

CERTIFICO: que la **ORDENANZA ESPECIAL DE REGULARIZACIÓN DE LOS SECTORES DEFINIDOS EN LA PRESENTE NORMATIVA MUNICIPAL**, fue debidamente discutida y aprobada por el Concejo Municipal en las sesiones Ordinarias de fecha 14 de septiembre y 14 de octubre del año 2021, en primero y segundo debate respectivamente, de conformidad a lo que establece el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.



Ab. Viviana Anangón Cordero
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO (E)

Ventanas, 14 de octubre del 2021.

Vistos. - Ejecútese y envíese para su publicación.

SANCIÓN. - En la Ciudad de Ventanas a los catorce días del mes de octubre del año 2021, de conformidad a lo que establece el Art. 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal correspondiente, estando acorde a los preceptos constitucionales de la República del Ecuador, Sanciono **LA ORDENANZA ESPECIAL DE REGULARIZACIÓN DE LOS SECTORES DEFINIDOS EN LA PRESENTE NORMATIVA MUNICIPAL.**

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN VENTANAS
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN VENTANAS
VENTANAS
ALCALDIA
Sr. Pablo Rafael Sánchez Ochoa
ALCALDE DEL CANTÓN VENTANAS

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN VENTANAS. - RAZÓN. - Siento como tal razón que el señor Pablo Rafael Sánchez Ochoa, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Ventanas, proveyó y firmó la Ordenanza que antecede. - **LO CERTIFICO.**


Ab. Viviana Anangono Cordero
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO (E)

Ventanas, 14 de octubre del 2021

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN
VENTANAS****EXPOSICION DE MOTIVOS:**

Mediante Ordenanzas publicada en el Registro Oficial No. 1030, del 18 de mayo del 2017 y Registro Oficial No. 1544 de fecha 18 de marzo del 2021, respectivamente, se estableció la forma de regularización de la enajenación de excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano y rural del Cantón Ventanas, producto de errores de medición, cuyas escrituras diferían con la realidad física de campo, ordenanzas que regían en base a la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

Mediante Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, publicada en el Suplemento del Registro Oficial N° 166 de 21 de enero del 2014, se agrega, a continuación del artículo 481, el artículo 481.1 referente a los excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada, en el que faculta a los gobiernos autónomos descentralizados para que expidan la ordenanza para regular la forma de regularización, precio a pagar tomando como referencia el avalúo catastral; y, las condiciones socio económicas del propietario del lote principal.

Con la expedición de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, se reforma el inciso segundo del artículo 481.1 del Código Orgánico de Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, respecto de la regularización de los excedentes que superan el error técnico aceptable de medición (ETAM); así como la autoridad competente.

La propuesta sustitutiva de la Ordenanza N° 269, se fundamenta en base a la Ley Orgánica Reformatoria al COOTAD, que agrega después del artículo 481 el Artículo 481.1; así como de la Disposición Reformatoria Segunda de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, y que tiene relación.

CONSIDERANDO:

Que, los Arts.238 de la Constitución de la República del Ecuador; Art. 1; 2 literal a); 5; y, 6 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), reconocen y garantizan a los gobiernos autónomos descentralizados, autonomía política, administrativa y financiera;

Que, los Arts. 240 de la Constitución de la República del Ecuador; y, 53 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, otorgan a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, la facultad de legislar y fiscalizar;

Que, el art. 56 del código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que el Concejo Municipal es el Órgano de legislación y fiscalización;

Que, los Arts. 7; 29 literal a); y, 57 literal a) del mismo Código otorga al concejo municipal la facultad normativa, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

Que, el Art. 322 del código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone que los que los proyectos de ordenanzas se referirán a una sola materia y que serán sometidos a dos debates realizados en días distintos para su aprobación;

Que, por disposición de los Arts. 139, 494, 495, 496, 522 del código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, siendo su obligación actualizar el catastro y avalúo cada bienio;

Que, el numeral 26 del Art. 66 y el Art. 231 de la Constitución de la República del Ecuador, garantizar el derecho a la propiedad en todas sus formas;

Que, el Art. 481 agregado por la Ley Orgánica Reformatoria al Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone: "Excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada. - Por excedentes de un terreno con linderos consolidados, que superan el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo de medidas. En ambos casos su titularidad no debe estar en disputa. Los excedentes que no superen el error técnico de medición, se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados. El Gobierno Autónomo Descentralizados distrital o municipal establecerá mediante ordenanza el error técnico aceptable de medición y el procedimiento de regularización.

Si el excedente supera el error técnico de medición, los gobiernos autónomos descentralizados municipales o cantonales expedirán la ordenanza para regular la forma de adjudicación y precio a pagar tomando como referencia el avalúo catastral y las condiciones socio económicas del propietario del lote principal.

Para la aplicación de la presente normativa, se entiende por diferencias el faltante entre la superficie constante en el título de propiedad y la última medición realizada. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Ventanas de oficio o a petición de parte realizará la rectificación y regularización correspondiente, dejando a salvo las acciones legales que pueden tener los particulares.

El Registrador de la propiedad, para los casos establecidos en el anterior y presente artículo, procederá a inscribir los actos administrativos de rectificación y regularización de excedentes y diferencias, documentos que constituyen justo título, dejando a salvo los derechos que pueden tener terceros perjudicados.; y,

En uso de sus facultades y atribuciones establecidas en el Art. 57 literal "a" del COOTAD:

EXPIDE:

ORDENANZA PARA REGULARIZAR LOS EXCEDENTES Y DIFERENCIAS DE LAS SUPERFICIES TERRENOS EN EL CANTÓN VENTANAS.

TITULO I

AMBITO Y OBJETO

Art. 1.- El presente Título establece el régimen administrativo de la regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano y rural en el Cantón Ventanas, provenientes de errores de medición, con el fin de ordenar el territorio y otorgar seguridad jurídica a los propietarios de bienes inmuebles urbanos y rurales.

No se aplicará el presente Título a los siguientes casos:

- a) Cuando en el título de transferencia de dominio no conste la superficie del terreno siempre que la misma no se desprenda de los antecedentes de la historia de dominio, de conformidad con el certificado otorgado por el Registrador de la Propiedad del Cantón Ventanas; o,
- b) Cuando el error o defecto pueda ser corregido por las partes contractuales mediante una aclaratoria o rectificatoria de la escritura pública, según corresponda, siempre que la corrección se justifique en los antecedentes de la historia de dominio del inmueble.

Art. 2.- La presente Ordenanza tiene por objeto determinar las diferencias y excedentes de las superficies de los terrenos de propiedad privada en relación con las que constan en los títulos de propiedad, en el catastro municipal; y, el procedimiento para regularizar y legalizar la propiedad.

Art. 3.- La Dirección de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Ventanas, paulatinamente realizará mediciones a los terrenos de propiedad privada que se encuentren con linderos consolidados, con la finalidad de verificar y actualizar las dimensiones y superficies.

Si hubiere litigio judicial entre los propietarios de predios colindantes, la medición se efectuará cuando se haya resuelto el juicio con sentencia ejecutoriada.

TITULO II**DIFERENCIA, EXCEDENTES Y ERROR TÉCNICO DE MEDICIÓN**

Art. 4.- Excedentes o diferencias provenientes de errores de medición. –Para los efectos del presente título, se entiende por excedentes o diferencia provenientes de errores de medición (en adelante “excedentes o diferencias”), aquellas superficies de terreno que excedan o difieran del área original que conste en el respectivo título y que se determine al efectuar una medición municipal en el campo por parte del órgano competente, por cualquier causa o que resulte como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o medidas.

En adelante, en la aplicación del presente título se entenderán por “excedente”, la diferencia en más y, por “diferencia” en menos.

Cualquier excedente o diferencia de área detectada en mas o en menos, comparado el título de dominio actual con la minuta que elevada a escritura pública constituiría el título nuevo o con la que conste en el catastro cantonal, que no supere el “error técnico permisible” (en adelante ETP) o “error técnico aceptable de medición (ETAM), solo constituirá una presunción de existencia de excedente o diferencia, respectivamente.

El ETP (error técnico permisible) o ETAM (error técnico aceptable de medición) estará dado en función de la ubicación del lote de terreno proveniente de la medición realizada y calculada en el mapa catastral (superficie o área gráfica establecida en el catastro), comparada con el Registro de la Propiedad. Será determinado de acuerdo con la siguiente tabla:

SECTOR	PORCENTAJE ETP O ETAM
URBANO	1.5%
RURAL	10 %

Art. 5.-Formas de detección de presuntos excedentes y diferencias en relación al área constante en el título de dominio y procedimiento a seguir.

La de detección de presuntos excedentes y diferencia, procederá en los siguientes casos:

- a) En el proceso de liquidación de tributos municipales que se generan en la transferencia de dominio de bienes inmuebles; o,
- b) En cualquier otro procedimiento administrativo iniciado por parte del administrado, que involucre el acceso del órgano, organismo o dependencia municipal a la información del catastro.

En ambos casos, el órgano que hubiere detectado la diferencia en mas o en menos, aplicando el ETP o ETAM, Definirá si existe un excedente o diferencia a regularizar.

En caso de que no exista excedente o diferencia, el órgano que hubiere detectado este excedente o diferencia, mantendrá el área que consta en el título actual de dominio.

La presunción de excedentes o diferencia, puede ser desvirtuada a través de una inspección solicitada por el administrado y practicada por la Autoridad Administrativa Competente que, in situ, demuestre que existe el excedente o diferencia. En este caso el administrado se sujetará al proceso de regularización constante en este título.

En caso de que se haya determinado el excedente o diferencia, el órgano que lo hubiere hecho, notificará al administrativo con la obligación de indicar el trámite de regularización aplicando este título, tomando en cuenta que de hacerlo por iniciativa se aplicaran descuentos a su favor como adjudicatario del excedente, y de no hacerlo, la escritura pública que contenga el excedente o diferencia no será inscrita.

Art.6.- Determinación de linderos. – Para la determinación de los linderos se podrán considerar tanto los elementos físicos permanentes existentes en el predio, como muros, cerramiento y similares; como los elementos naturales existentes, como quebradas, taludes, espejos de agua o cualquier otro accidente geográfico.

TITULO III

PROCEDIMIENTOS TÉCNICOS ADMINISTRATIVOS PARA RECTIFICACIÓN Y REGULARIZACIÓN DE DIFERENCIAS Y EXCEDENTES.

Art.7.- Autoridad Administrativa Competente. – La Dirección de Planeamiento Urbano Y Ordenamiento Territorial es el área Administrativa Competente para el progreso de regularización de excedentes o diferencias provenientes de errores de medición, objeto de este Título.

Art.8.- Procedimiento. - El Flujo de procedimiento para la regularización de excedentes o diferencias provenientes de errores de medición objeto de este título, será el siguiente:

- a) Solicitud en especie valorada de la regularización o aprobación de plano.

- b) Copia de cedula y certificado de votación vigente del propietario del bien
- c) Copia de la escritura pública notariada y registrada.
- d) Certificado de gravámenes del registro de la propiedad, actualizado;
- e) Copia del comprobante de pago del impuesto predial.
- f) Copia de certificado de avalúos y catastro
- g) Levantamiento planimétrico georeferenciado con la superficie y colindantes actuales.
- h) Declaración juramentada debidamente notariada en la que conste que no afecta a colindantes y que ha realizado las averiguaciones necesarias, y que en caso de que afecte a los vecinos exime de responsabilidad a la administración municipal, y acepta que se reserve el acto administrado que regulariza la diferencia de área.

Una vez revisados los requisitos se deberá realizar la inspección en un tiempo no mayor a tres días contados a partir de la recepción de la solicitud.

2. Realizada la inspección, en un plazo no mayor a 3 días se procederá a presentar el informe para determinar si existe excedente o diferencia.

3. Cuando existan diferencias o excedentes en los tramites de rectificación de medidas y linderos, se procederá de la siguiente manera:

- a. En los casos en los que las diferencias o excedentes se encuentren dentro de los rangos establecidos como ETP o ETAM, los tramites serán autorizados de forma directa por la Dirección Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial, quien, en un plazo máximo de 5 días laborables a partir de la recepción de la solicitud, realizará una inspección y verificación de los datos para posterior a esto emitir la orden de pago de una tasa de aprobación de planos.

ATIVIDADES	Días				
	1	2	3	4	5
Ingreso de Solicitud					
Inspección					
Orden de pago					

- b. Cuando las diferencias o excedentes se encuentren fuera de los rangos establecidos como ETP o ETAM, los tramites serán autorizados por la Dirección Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial, quien en un plazo máximo de 2 días laborables a partir de la recepción de la solicitud, de ser el caso, pedirá al usuario la

presentación de un acta de consentimiento firmada por él y el colindante afectado y, posterior a esto se solicitará a la Unidad de Avalúos y Catastro el certificado del avalúo del área excedente que será entregado en un plazo no mayor a 3 días laborables y con este se emitirá la orden de pago de una tasa de adjudicación en 24 horas de acuerdo a lo que establezca la presente Ordenanza, para ser registrada en Rentas y cancelada en Tesorería, seguido de esto se remitirá un informe técnico con los expedientes, a la Procuraduría Sindica, quien elaborará el Informe Jurídico en 5 días laborables para aprobación del Concejo Cantonal. Para ello se observará el siguiente cronograma:

ATIVIDADES	Días														
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Ingreso de Solicitud															
Inspección															
Solicitud de acta de consentimiento y elaboración de informe															
Solicitud de certificado de avalúo y catastro sobre área excedente															
Orden de pago															
Informe jurídico y aprobación del Consejo Cantonal															

Art.9.- Resolución de la Autoridad Administrativa Competente. –

1. Para efectos de la regularización de excedentes, la Autoridad Administrativa Competente emitirá la correspondiente resolución, la cual:
 - i. Dispondrá la adjudicación de los excedentes; o,
 - ii. Declarara la existencia de las diferencias.

En ambos casos, la resolución emitida por Autoridad Administrativa Competente constituirá justo título para modificación de la historia de dominio del predio en el Registro de la Propiedad del Cantón Ventanas.

Art.10.- Taza de la Excedente adjudicación. - La resolución por la que la Autoridad Administrativa Competente adjudicada un excedente genera la obligación de su beneficiario de pagar la tasa de adjudicación de conformidad como lo siguiente:

- a. Los adjudicatarios que realice el trámite por iniciativa propia, tendrá un descuento del 10% sobre el valor del cálculo del excedente.

SECTOR RURAL

Excedente	Valor de tasa a cobrar
De 0.10 a 0.5 has	0.30 S.B.U.
De 0.51 a 1.00 has	0.60 S.B.U.
De 1.01 a 2.00 has	0.90 S.B.U.
De 2.01 a 4.00 has	1.20 S.B.U.
De 4.01 has en adelante	1.80 S.B.U.

SECTOR URBANO

Rango Área de excedente	Porcentaje de calculo
1 A 20 m ²	0.05 % S.B.U
20.1 a 40 m ²	0.10 % S.B.U.
40.1 a más	0.15% S.B.U.

Formula Excedente:

TAE= TAZA DE REGULARIZACIÓN

% S.B.U.= DE ACUERDO A LOS RANGOS

AME = AVALUO MUNICIPAL DEL EXCEDENTE

TAE= %SBU * AME

- b. Cuando la rectificación sea por diferencia que este fuera del ETAM o ETP, el peticionario cancelará 12.5% de acuerdo al salario básico unificado.
- c. Aquellos tramites de rectificación en los que se evidencie que el excedente involucre áreas verdes municipales, se tomara el valor \$ 100,00 por metros cuadrados.

Art.11.- FORMAS DE PAGO. – Para los casos en los que la diferencia o excedentes se encuentran fuera del ETP o ETAM y que genere valor a cancelar por parte del adjudicatario o peticionario, este cancelará el monto total en Tesorería.

De la inscripción. –

1. Cancelados los títulos de crédito correspondientes, el adjudicatario realizará la escritura junto con la resolución de la Autoridad Administrativa Competente, para su inscripción en el Registro de la Propiedad den Cantón Ventanas.

2. El administrado, con razón de inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Ventanas, entregara copia certificada y original de la escritura a la Autoridad Administrativa Competente.
3. Luego del Registrada la escritura para efecto de la actualización catastral correspondiente, el usuario entregara original y copia a la Unidad de Avalúos y Catastros.

Art.12.- Prohibición. – No podrá titularizarse predios de protección forestal, o con pendientes superiores al treinta por ciento (30%) y/o que correspondan a zonas de protección y riveras de ríos, quebradas y zonas consideradas de alto riesgo en el Cantón.

Art. 13.- Supuesto de no sujeción. - No se aplicarán las disposiciones de esta ordenanza en los siguientes casos:

- a. Cuando en el título de transferencia de dominio no consta la superficie del terreno, siempre que la misma no se desprenda de los antecedentes de la historia de dominio, de conformidad con el certificado otorgado en el Registro de la Propiedad del cantón Ventanas.
- b. Cuando exista inconformidad y litigios de linderos entre los colindantes de un predio;
- c. Cuando los linderos de un predio hubieren desaparecidos, oscurecido o experimentado algún trastorno o que se fije por primera vez la línea de separación entre dos predios;
- d. Cuando las diferencias de áreas sean susceptibles de justificación por afectaciones viales; construcción de obras públicas o ensanchamiento de vías, verificadas por parte de los técnicos correspondientes.
- e. Cuando se trate de un terreno mostrenco a faja municipal.
- f. Cuando en el título de dominio consten los linderos y cabida en forma aproximada y sin una medida técnica realizada; y
- g. Cuando la posesión del terreno difiera de la realidad y entre en conflicto con un tercero o colindante.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - La Secretaria del Concejo Cantonal, redactará la resolución y notificará a los interesados y a la Dirección de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial y Asesoría Jurídica para que continúe el trámite de ley hasta la formalización de la escritura pública respectiva.

SEGUNDA. – Si bien las resoluciones de adjudicaciones una vez inscrita constituye justo título de dominio, no enerva o lesiona el derecho que puede tener terceros perjudicados.

TERCERA. – EL 50 % de los valores recaudados por conceptos de la presente ordenanza, serán destinados a la partida presupuestaria de Ingresos de fondos para regularización de barrios en el Cantón Ventanas.

CUARTA. – El Registrador de la Propiedad no inscribirá las escrituras de transferencia o traspaso de dominio de inmuebles, a cualquier título, si la superficie del terreno es menor o mayor a la prevista en el título anterior, si no cuenta con plano aprobado por la Dirección.

Tampoco inscribirá las escrituras que no tengan linderos con dimensiones y la superficie del inmueble.

QUINTA. – Los funcionarios que incumplan con lo prescrito en la presente ordenanza, serán sancionados según lo establecidos en la Ley.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. - En un plazo no mayor a treinta (30) días, la Dirección de Comunicación y la Dirección de Avalúos de GADMCV trabajaran en conjunto y comunicaran en los medios escritos, los beneficios de la presente Ordenanza.

DISPOSICION DEROGATORIA

Quedan derogadas todas las resoluciones y normativas que se contrapongan a la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrara en vigencia a partir de su aprobación, sin perjuicio de su publicación en el Registro oficial.

Dado y firmado en sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Ventanas, a los catorce días del mes de octubre del 2021.

Sr. Pablo Rafael Sánchez Ochoa
ALCALDE DEL CANTÓN VENTANAS



Ab. Viviana Anangón Cordero
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO (E)



Certifico: que la **ORDENANZA PARA REGULARIZAR LOS EXCEDENTES Y DIFERENCIAS DE LAS SUPERFICIES TERRENOS EN EL CANTON VENTANAS**, fue debidamente discutida y aprobada por el Concejo Municipal en las sesiones Ordinarias de fecha 07 de septiembre y 14 de octubre del año 2021, en primero y segundo debate respectivamente, de conformidad a lo que establece el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.


Ab. Viviana Anangonó Cordero
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO (E)

Ventanas, 14 octubre del 2021.

Vistos. - Ejecútese y envíese para su publicación.

Sanción. - En la Ciudad de Ventanas a los catorce días del mes de octubre del año 2021, de conformidad a lo que establece el Art. 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal correspondiente, estando acorde a los preceptos constitucionales de la República del Ecuador, Sanciono **LA ORDENANZA PARA REGULARIZAR LOS EXCEDENTES Y DIFERENCIAS DE LAS SUPERFICIES TERRENOS EN EL CANTON VENTANAS**


Sr. Pablo Rafael Sánchez Ochoa
ALCALDE DEL CANTÓN VENTANAS

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN VENTANAS. - RAZÓN. - Siento como tal razón que el señor Pablo Rafael Sánchez Ochoa, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Ventanas, proveyó y firmó la Ordenanza que antecede. - **LO CERTIFICO.**


Ab. Viviana Anangonó Cordero
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO (E)

Ventanas, 14 octubre del 2021



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.