EDICIÓN ESPECIAL

REGISTRO OFICIAL®
ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

002-2022 Cantón San Jacinto de Yaguachi: De procedimientos que norma, regula, controla y aprueba los proyectos urbanísticos ..... 2

- Cantón Zaruma: Para la organización, administración y funcionamiento del Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil..... 70

RESOLUCIÓN:

- Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial de Juncal: Apruébese la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Parroquial 2020 - 2023 ..... 83

Año I - Nº 253 - 94 páginas
Quito, jueves 9 de junio de 2022

## ORDENANZA No. 002-2022.

## EL ILUSTRE GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN JACINTO DE YAGUACHI.

### CONSIDERANDO:

**Que,** la Constitución de la República del Ecuador en sus artículos 238 y 240 reconoce la autonomía y la facultad legislativa de los gobiernos autónomos descentralizados para expedir ordenanzas;

**Que,** la Norma Suprema en su artículo 3 determina que entre los deberes primordiales del Estado, se encuentran: Garantizar sin discriminación alguna el efectivo goce de los derechos establecidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales, en particular la educación, la salud, la alimentación, la seguridad social y el agua para sus habitantes; y, planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir;

**Que,** el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador, 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,** la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 66, reconoce y garantizará a las personas: "2. El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios;

**Que,** el artículo 264 de la Carta Magna establece que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: Prestar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos, actividades de saneamiento ambiental y aquellos que establezca la ley; Crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras;

**Que,** la Constitución de la República del Ecuador establece en su Art. 375 que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar";

**Que,** el citado Código prescribe en su artículo 54 letra c) como una de las funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, la de establecer el régimen urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier forma de fraccionamiento; i) Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal;

**Que**, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), señala en su Art. 113.- Infracciones graves.- "Constituyen infracciones graves, sin perjuicios de las que establezcan…"

**Que**, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), señala en su Art. 85.- "Vivienda de interés social. La vivienda de interés social es la vivienda adecuada y digna destinada a…"

**Que**, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), señala en su Art. 86.- "Procedimientos administrativos para la implementación de vivienda de interés social. Los Gobiernos autónomos Descentralizados municipales y…"

**Que**, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), señala en su Art. 87.- "Acceso al suelo para vivienda de interés social. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y…"

**Que**, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), señala en su Art. 77.- "Habilitación del Suelo. La habilitación del suelo es el proceso dirigido a la transformación o adecuación del suelo…"

**Que**, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), en su Art. 52 y Art. 53 menciona "Instrumentos técnicos de las unidades de actuación urbanística….." y "Iniciativa de las unidades de actuación urbanística..."

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en su Art. 12, señala: "La Planificación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados.- La Planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial es competencia..."

**Que**, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), señala en su "Disposiciones Reformatorias, inciso primera, numeral 4. Sustituir el artículo 424 por el siguiente:..." y en este mismo inciso primero, numeral 5, especifica: Sustituir el inciso 1 del artículo 470 por el siguiente:..."

**Que,** el artículo 55, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), señala como competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal: letra c) Planificar, construir y mantener la vialidad urbana; *d) Prestar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos, actividades de saneamiento ambiental y aquellos que establezca la ley;*

**Que,** concordante con esas disposiciones constitucionales, el COOTAD, publicado en el Suplemento del Registro oficial No. 303 de 19 de octubre de 2010, señala en su artículo 57 letra *a) como una de las atribuciones del concejo municipal, el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal;*

**Que,** el artículo 84, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), señala como funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano:

- ***b)*** *Diseñar e implementar políticas de promoción y construcción de equidad e inclusión en su territorio, en el marco de sus competencias constitucionales y legales;*
- ***c)*** *Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;*
- ***d)*** *Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio metropolitano;*

**Que,** el artículo 417 del COOTAD establece que los bienes de uso público. - *Son aquellos cuyo uso por los particulares es directo y general, en forma gratuita. Sin embargo, podrán también ser materia de utilización*

*exclusiva y temporal, mediante el pago de una regalía.*

*Los bienes de uso público, por hallarse fuera del mercado, no figurarán contablemente en el activo del balance del gobierno autónomo descentralizado, pero llevarán un registro general de dichos bienes para fines de administración. (…)*

*h) Los demás bienes que en razón de su uso o destino cumplen una función semejante a los citados en los literales precedentes, y los demás que ponga el Estado bajo el dominio de los gobiernos autónomos descentralizados.*

*Aunque se encuentren en urbanizaciones particulares y no exista documento de transferencia de tales bienes al gobierno autónomo descentralizado, por parte de los propietarios, los bienes citados en este artículo, se considerarán de uso y dominio público. Los bienes considerados en los literales f) y g) se incluirán en esta norma, siempre y cuando hayan sido parte del porcentaje que obligatoriamente deben dejar los urbanizadores en beneficio de la comunidad.*

**Que,** el artículo 417 del COOTAD establece que son bienes de uso público (…).

**Que,** en el capítulo VIII "Régimen Patrimonial", sección VII "Expropiaciones", en el artículo 446 establece que *con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, propiciar programas de urbanización y de vivienda de interés social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, los gobiernos regionales, provinciales, metropolitanos y municipales, por razones de utilidad pública o interés social, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y el pago de conformidad con la ley. Se prohíbe todo tipo de confiscación.*

*En el caso que la expropiación tenga por objeto programas de urbanización y vivienda de interés social, el precio de venta de los terrenos comprenderá únicamente el valor de las expropiaciones y de las obras básicas de mejoramiento realizadas. El gobierno autónomo descentralizado establecerá las condiciones y forma de pago.*

**Que,** en el capítulo II "Fraccionamiento de suelos y reestructuración de lotes", sección I "Fraccionamientos urbanos y agrícolas", en el artículo 474 del COOTAD establece que *la aprobación de un proyecto de urbanización debe estar conforme al plan de ordenamiento territorial, los propietarios de lotes de terreno comprendidos en el mismo, podrán formular proyectos de fraccionamiento o solicitar al alcalde la reestructuración de lotes…".*

**Que,** el citado código en su artículo 479 del COOTAD, dispone que las transferencias de dominio de áreas de uso público a favor de las municipalidades. - *Las autorizaciones y aprobaciones de nuevas urbanizaciones en área urbana o urbanizable, se protocolizarán en una notaría y se inscribirán en el correspondiente registro de la propiedad. Tales documentos constituirán títulos de transferencia de dominio de las áreas de usos públicos, verdes y comunales, a favor de la municipalidad, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos, a excepción del servicio de energía eléctrica. Dichas áreas no podrán enajenarse...";*

**Que,** el artículo 569 del COOTAD tiene por objeto*: La contribución especial de mejoras es el beneficio real o presuntivo proporcionado a las propiedades inmuebles por la construcción de cualquier obra pública municipal o metropolitana.*

*Los concejos municipales o distritales podrán disminuir o exonerar el pago de la contribución especial de*

*mejoras en consideración de la situación social y económica de los contribuyentes;*

**Que,** el artículo 577 del COOTAD, establece: *las siguientes contribuciones especiales de mejoras por:*

- ***a)*** *Apertura, pavimentación, ensanche y construcción de vías de toda clase;*
- ***b)*** *Repavimentación urbana;*
- ***c)*** *Aceras y cercas; obras de soterramiento y adosamiento de las redes para la prestación de servicios de telecomunicaciones en los que se incluye audio y video por suscripción y similares, así como de redes eléctricas;*
- ***d)*** *Obras de alcantarillado;*
- ***e)*** *Construcción y ampliación de obras y sistemas de agua potable;*
- ***f)*** *Desecación de pantanos y relleno de quebradas;*
- ***g)*** *Plazas, parques y jardines; y,*
- ***h)*** *Otras obras que las municipalidades o distritos metropolitanos determinen mediante ordenanza, previo el dictamen legal pertinente;*

**Que,** el artículo 43, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS) establece: *Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos establecerán las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de los parámetros de calidad exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda social, protección y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socio-económicas y culturales del lugar.*

**Que,** el 15 de febrero del 2013, se aprobó por Concejo Cantonal la "Ordenanza que regula la planificación y ejecución de programas y proyectos habitacionales de interés social en la modalidad de urbanización y vivienda progresiva en el Cantón San Jacinto de Yaguachi", en la que se establecen los procedimientos, normas y lineamientos para los proyectos de urbanización de interés social.

**Que,** el 25 de marzo del 2021. Se publicó en el Registro Oficial Edición Especial No. 1556, la "Ordenanza que regula el fraccionamiento territorial y reestructuración de predios en las áreas urbanas y rurales en el Cantón San Jacinto de Yaguachi"

**Que,** el 25 de mayo del 2021. Se publicó en el Registro Oficial No. 458, la Ordenanza sustitutiva a la" Ordenanza de adecuación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón San Jacinto de Yaguachi en el marco de la emergencia de la pandemia Covid-19" Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2020-2024.

**Que**, con fecha 10 y 13 de septiembre de 2021, el Concejo Cantonal de San Jacinto de Yaguachi, aprobó la "Ordenanza que Regula y Establece el Plan de Uso y Gestión de Suelo 2021-2032 del cantón San Jacinto de Yaguachi";

**Que,** con fecha 04 de febrero de 2022, el Concejo Cantonal de San Jacinto de Yaguachi, aprobó la primera reforma a la "Ordenanza de adecuación del plan de desarrollo y ordenamiento territorial del cantón San Jacinto de Yaguachi";

**Que,** con fecha 18 de marzo de 2022, se aprobó la Resolución de Concejo Municipal de San Jacinto de Yaguachi N°. GADMSJY-039-2022, en la que el Concejo Cantonal Resuelve disponer a la Dirección de

Ordenamiento Territorial del GAD Municipal del cantón San Jacinto de Yaguachi, en el ámbito de sus competencias, que efectúe los sustentos técnicos requeridos para implementar al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) 2020-2024, y al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) 2021-2032 del cantón San Jacinto de Yaguachi.

**Que,** resulta prioritario disponer en un solo cuerpo legal los conceptos, normas y procedimientos en materia de Desarrollo de Proyectos Urbanísticos y que los mismos estén acordes a la realidad actual de nuestra ciudad y que observen y guarden conformidad con las disposiciones contenidas en las Leyes y Códigos que rigen actualmente en el país.

**Que,** es necesario regular y normar los desarrollos industriales en el cantón de una manera coordinada, ordenada, responsable y sustentable que permitan ir complementando la capacidad de dirigir las actividades productivas, coadyuven al desarrollo territorial y nacional y al bienestar de la población

En ejercicio de la facultad legislativa que le confiere la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 240, en concordancia con lo establecido en los artículos 7 y 57 letra a) del COOTAD,

## EXPIDE:

## ORDENANZA DE PROCEDIMIENTOS QUE NORMA, REGULA, CONTROLA Y APRUEBA LOS PROYECTOS URBANÍSTICOS DEL CANTÓN SAN JACINTO DE YAGUACHI.

### TÍTULO I
### DISPOSICIONES GENERALES

### CAPÍTULO I
### FINES Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

**Art. 1.- Objetivo. –** La presente Ordenanza tiene como finalidad: establecer las normas y procedimientos aplicables al ordenamiento territorial, al uso y gestión del suelo urbano, mediante la aprobación, ejecución y control de proyectos urbanísticos, división del suelo en cualquiera de sus formas, se incluye régimen de propiedad horizontal.

,**Art. 2.- Ámbito de Aplicación.-** Los nuevos proyectos urbanísticos se desarrollarán en las zonas cuyo uso de suelo esté dentro del perímetro urbano de la cabecera cantonal y de las cabeceras parroquiales del cantón San Jacinto de Yaguachi, incluyendo dentro de este perímetro a la zona rural de expansión urbana, zona de proyección habitacional, zona de proyección comercial y residencial, zona de proyección comercial, industrial de bajo impacto y Residencial; suelos urbanos registrados en los instrumentos normativos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) que estén vigentes y aprobados por el Ilustre Concejo Cantonal de San Jacinto de Yaguachi.

**2.1. –** A todo proyecto urbanístico que no se encuentre dentro de las zonas enunciadas en el artículo anterior, se les aplicarán las normas que hayan sido aprobadas por el Concejo Cantonal, respaldadas de los respectivos informes emitidos por las instancias municipales competentes de: Comisión de Terrenos, Dirección de Ordenamiento Territorial, Dirección de Avalúos, Catastro y Usos de Suelo, Asesoría Jurídica o quienes hagan sus veces, siempre que dichas aprobaciones sean en terrenos calificados como suelo urbanizado y/o urbanizable, al tenor de lo que establece el PDOT.

## CAPÍTULO II
## DEFINICIONES

**Art. 3.- Abreviaturas. –** La presente disposición se refiere exclusivamente a las siglas y acrónimos que son mencionados explícitamente en esta norma:

**COOTAD =** Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**LOOTUGS =** Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

**COPFP =** Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.

**GADMSJY =** Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Jacinto de Yaguachi.

**R.I. =** Reglamentos Internos**.**

**DSP =** Dirección de Servicios Públicos.

**GA =** Jefatura de Gestión Ambiental**.**

**GR =** Jefatura de Gestión de Riesgos.

**DOT =** Dirección de Ordenamiento Territorial.

**DACUS =** Dirección de Avalúos, Catastro y Usos de Suelo.

**CEUS =** Jefatura de Control de Edificaciones y Usos del Suelo.

**PDOT =** Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial

**PUGS =** Plan de Uso y Gestión del Suelo.

**PTARD =** Planta de Tratamiento de Aguas Residuales Domésticas.

**4.- Definiciones Técnicas. -** Para la correcta interpretación y aplicación de estas normativas, se observarán las siguientes definiciones:

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

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

ADOSAMIENTO: Edificaciones contiguas en lotes colindantes acordes con normas establecidas.

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

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

ALCANTARILLA: Tubo, cuneta, canal o cualquier otro elemento, de carácter público, para evacuar aguas servidas, lluvias o subterráneas. ALERO: Parte inferior del tejado que sobresale en forma perpendicular a la fachada.

ALÍCUOTA: Es la fracción y/o porcentaje de participación que le corresponde al propietario de un bien exclusivo, de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal.

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

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

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

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

ÁREA DE CIRCULACIÓN: Son espacios como: vestíbulos, corredores, galerías, escaleras y rampas; que sirven para relacionar o comunicar horizontal y/o verticalmente otros espacios diferentes a éstos, con el propósito de lograr la funcionalidad y la comodidad integral.

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

ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA: Área periférica a la ciudad y a cabeceras parroquiales con usos urbanos en diferentes grados de consolidación. Sus límites están condicionados por proyectos de infraestructura y pueden ser incorporadas al área urbana por etapas.

AREA NO COMPUTABLE: Son todas aquellas áreas construidas correspondientes a los locales no habitables en subsuelos; escaleras y circulaciones generales de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones y basura, áreas de recolección de basura, bodegas y estacionamientos cubiertos en subsuelo y/o en planta baja.

AREA TOTAL CONSTRUIDA O AREA BRUTA: Es el área que resulta de sumar todos los espacios construidos cubiertos que se encuentren sobre y bajo el nivel natural del terreno.

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

AREA UTIL CONSTRUIDA: Es el área resultante de restar del área total construida, el área no computable.

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

AREA ÚTIL (NETA) URBANIZABLE: Es el resultado de descontar del área bruta, las áreas correspondientes a afectaciones de vías y derechos de vías, quebradas, las áreas de protección especial, oleoductos, poliductos, líneas de alta tensión, canales de aducción, a centrales hidroeléctricas y canales de riego. B

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

BOCACALLE: Espacio abierto que se conforma en el cruce de vías BORDE SUPERIOR DE QUEBRADA: Corresponde a la línea formada por la sucesión de los puntos más altos que delimita los lados del cauce de la quebrada.

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

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

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

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

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

CAS **=** Coeficiente de Absorción del Suelo.

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

COS = COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS PLANTA BAJA): Es la relación entre el área útil construida en planta baja y el área total del lote.

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

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

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

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

CUS = Coeficiente de Utilización del Suelo.

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

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

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

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

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

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

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

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

EQUIPAMIENTO: Es el destinado a actividades e instalaciones que generan ámbitos, bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida, independientemente de su carácter público o privado. El equipamiento normativo tiene dos componentes: de servicios sociales y, de servicios públicos.

EQUIPAMIENTO COMUNAL: Es el espacio o conjunto de espacios cubiertos o abiertos destinados a equipamiento de servicios sociales y de servicios públicos.

EQUIPAMIENTO URBANO: Es el espacio o conjunto de espacios cubiertos o abiertos en predios destinados para los servicios comunitarios.

ESPACIOS DE USO COMUNAL: Para las edificaciones bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, los espacios de uso comunal se clasifican en: espacios construidos, áreas verdes recreativas, retiros (frontales, laterales y/o posteriores), áreas de circulación, peatonal y vehicular que están normados por ordenanza.

ESPALDON: Faja lateral pavimentada o no adyacente a la calzada de un vía

ESTACIONAMIENTO: Espacio o lugar público o privado destinado para acomodar o guardar vehículos.

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

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

interiores.

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

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

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

HALL: Vestíbulo, recibidor o zaguán.

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

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

INFORME DE AFECTACIÓN: Certificado que contiene un informe con datos característicos de la afectación a un predio o lote, ya sea por proyectos urbanísticos, por estructurantes antrópicos o estructurantes naturales.

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

LÍNEA DE FABRICA: Lindero entre un lote y las áreas de uso público.

LINDERO: Es el límite definido legalmente entre una propiedad pública, comunal o privada con otra.

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

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

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

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

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

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

MOBILIARIO URBANO: Todo elemento que presta un servicio al cotidiano desarrollo de la vida en la ciudad.

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

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

MURO EXTERIOR: Cerramiento vertical de cualquier edificio o edificación.

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

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

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

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

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

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

PARTICIÓN JUDICIAL: Es toda división de suelo y/o edificaciones entre herederos o copropietarios en la que por un mandato de un Juez se notifica al Concejo Municipal para que emita informe favorable, según las normas y procedimientos establecido en la Ley y Ordenanzas respectivas que se dictaren para dicho efecto.

PARTICIÓN EXTRAJUDICIAL: Es toda división de suelo entre herederos o copropietarios que mediante acuerdo mutuo solicitan al Alcalde/Alcaldesa para que emita informe favorable según normas y procedimientos establecidos en la Ley.

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

PATIO: Espacio abierto limitado por paredes o galerías.

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

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

PLANO APROBADO: Plano legalizado por la autoridad municipal competente.

PORTAL: Superficie cubierta limitada por pilares de soporte o de otro modo, para el acceso peatonal o vehicular a un edificio.

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

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

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

REESTRUCTURACIÓN: Modificación de la manera en que está estructurada u organizada cierto elemento. Intervención que se realiza con el fin de devolver las condiciones de resistencia y estabilidad de todas las partes afectadas de una edificación, en especial de bienes patrimoniales.

REESTRUCUTRACIÓN PARCELARIA: Es una nueva configuración entre dos o más lotes que permite: mejorar la forma y tamaño de cada uno de ellos; regular la configuración de lotes y redistribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana.

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

a) Aumento en las dimensiones.
b) Cambio de la manera en que está estructurada u organizada una edificación, ya sea ambientes o cubierta.
c) Modificación del conjunto de puertas y ventanas exteriores.
d) Del sistema sanitario o de drenaje.
e) Cambio de uso en una edificación o parte de ella.

Para la presente definición no se considera como remodelación la apertura de una ventana o puerta de comunicación interior, el trazado de jardines, enlucidos, pintura, revestimientos, o reparación de cubiertas.

En las áreas históricas la remodelación se limita a renovar elementos constitutivos de la edificación para mejorar las condiciones de habitabilidad, la imagen formal y la estabilidad, sin que pierda o se distorsione su tipología ni su característica morfológica esencial.

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

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

RETIROS: Son áreas establecidas mediante normas urbanísticas que permiten el ordenamiento de las edificaciones al interior del predio, definir el tipo de emplazamiento, pueden ser frontales, posteriores y/o laterales y garantizan condiciones de habitabilidad como son ventilación y soleamiento adecuado.

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

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

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

SUBDIVISIÓN: Fraccionamiento de un predio en dos o más lotes según lo estipule el COOTAD y/o las ordenanzas municipales.

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

SUELO URBANO: Es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados.

SUELO URBANIZABLE: Son aquellas áreas que el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial destina a ser soporte del crecimiento urbano previsible. El suelo urbanizable debe ser considerado como equivalente a suelo en área de expansión urbana.

SUELO NO URBANIZABLE: Son aquellas áreas del territorio del cantón San Jacinto de Yaguachi, que por sus condiciones naturales, sus características ambientales, de paisaje, turísticas, históricas y culturales, su valor productivo, agropecuario, forestal o minero no pueden ser incorporadas como suelo urbano y urbanizable. El suelo no urbanizable debe ser considerado como equivalente a suelo rural.

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

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

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

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

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

USO DE SUELO CONDICIONADO: Es aquel cuya aprobación está supeditado al cumplimiento de los requerimientos estipulados en el Régimen del Suelo del Gobierno Municipal del cantón San Jacinto de Yaguachi. No puede reemplazar al uso de suelo principal.

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

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

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

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

público.

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

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

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

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

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

ZONIFICACIÓN: La zonificación determina que se puede o no se puede hacer sobre el suelo urbano o rural, encauza el crecimiento y desarrollo ordenado de un territorio. La zonificación es la división del territorio en varias zonas (áreas geo-socioeconómicas) con el fin de evitar interferencias entre los usos y funciones de dichas zonas. Las zonas son producto de la estructuración en el proceso de ordenación del territorio y la asignación de funciones a cada unidad en el territorio. Las zonas se encuentran identificadas y delimitadas por estructurantes antrópicos y naturales. La zonificación define los usos y ocupación del suelo, densidades, aprovechamiento e intensidad de la ocupación.

**Art. 5.- Normativa Supletoria. -** Para la aplicación de esta Ordenanza, a más de lo establecido dentro de la misma, se debe remitir, en caso de existir alguna duda o vacío en su aplicación o interpretación, al contenido de las siguientes normativas vigentes:

**a)** Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD);
**b)** Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS);
**c)** Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón San Jacinto de Yaguachi (PDOT);
**d)** Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón San Jacinto de Yaguachi (PUGS);
**e)** Aquellas otras ordenanzas, normativas y Reglamentos Internos (R.I.) que regulen las Edificaciones y Construcciones vigentes del Cantón San Jacinto de Yaguachi;
**f)** Ley de Gestión Ambiental, Ley Orgánica de Recursos Hídricos, Usos y Aprovechamiento del Agua, Ley Orgánica para el Desarrollo de la Acuicultura y Pesca.
**g)** Aquellas otras ordenanzas, normativas y Reglamentos Internos (R.I.) que regulen de manera particular las Parcelaciones, Fraccionamientos y Desarrollos Urbanísticos vigentes.
**h)** Código Orgánico Administrativo COA

## CAPÍTULO III
## NORMAS GENERALES

**Art. 6.- Modificación de Predios. -** Toda modificación de predios ubicados dentro del ámbito de aplicación de la presente Ordenanza, en cualquiera de las modalidades reguladas en la misma, deberá obtener, previamente, la aprobación del GADMSJY, a través de los procedimientos administrativos que en el presente documento se definen.

De incumplirse este precepto, no procederá la emisión de permisos para la ejecución de obras, ni tampoco podrán ser considerados para la realización de trámites administrativos dentro del GADMSJY, los actos de transferencia de dominio referidos a dichos predios.

Los fraccionamientos no autorizados sin fines comerciales que se realizaron sin aprobación del GADMSJY, quienes directa o indirectamente las hubieran llevado a cabo o se hubieran beneficiado en alguna forma de ellas, no adquirirán derecho alguno frente a terceros, sin perjuicio de las multas legales a las que hubiere lugar; excepto cuando el Concejo Municipal convalide el fraccionamiento no autorizado de asentamientos de interés social consolidados. (De acuerdo lo establece la Ordenanza que Regula El Fraccionamiento Territorial y Reestructuración de Predios en las Áreas Urbanas y Rurales en el Cantón San Jacinto de Yaguachi. Registro Oficial Edición Especial No. 1556 u Ordenanza que rigiere.)

Para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles, con fines comerciales, sin contar con la autorización del GADMSJY, se aplicarán las sanciones económicas y administrativas previstas en las respectivas ordenanzas; sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos constituyen un delito, en este último el GADMSJY también podrá considerarse como parte perjudicada.

El proyecto técnico además debe contener la información necesaria requerida, y cumplir con los requisitos del PUGS o el Plan Parcial respectivo, sobre todo en lo que respecta a la dimensión de la unidad mínima de actuación, en la que se puede subdividir el predio. Una vez que los requisitos formales, legales y técnicos cumplan con la normativa urbanística vigente, el alcalde aprobará la subdivisión mediante acto administrativo, para posteriormente proceder a la suscripción e inscripción de la escritura de fraccionamiento respectivamente ante el Registrador de la propiedad. (COOTAD Art. 472).

No se podrá fraccionar en suelo rural, por tanto, se deberán cumplir con los procedimientos del Organismo en competencia o la Ley respectiva, para cambiar el uso de suelo rural a suelo urbano o rural de expansión urbana. ¡Solo se podrá autorizar el cambio de uso de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación del uso del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo, en aquellos polígonos de intervención urbanística que lo permita el plan de uso y gestión de suelo o sus planes urbanísticos complementarios. Cualquier autorización no contemplada en estos instrumentos será inválida. (LOOTUGS Art. 71 y 72). Esto se podrá considerar en la actualización del PDOT.

El suelo rural que podrá ser habilitado para uso urbano, de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria. La determinación del suelo rural de expansión urbana se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón, y se ajustará a la viabilidad de la dotación de los sistemas públicos de soporte definidos en el plan de uso y gestión de suelo, así como a las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria o ambiental nacional competente. Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se definirá como suelo urbano o rural de expansión urbana aquel que sea identificado como de alto valor agro productivo por parte de la autoridad agraria nacional, salvo que exista una autorización expresa de la misma. (LOOTUGS Art. 19 numeral 3)

El GADMSJY, en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal. Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y las ordenanzas. (LOOTUGS

Art. 470)

**Art. 7- Coordinación con las Empresas de Servicios Públicos y Direcciones Municipales. -** El GADMSJY requerirá y coordinará, acorde a la complejidad, tamaño o magnitud del proyecto, con las direcciones municipales correspondientes y otras instituciones o empresas de servicios públicos, informes respecto de temas de su particular competencia, para las diferentes zonas a las que se refiere el Art. 2 de la presente Ordenanza.

Los informes requeridos a otras Direcciones del GADMSJY, instituciones o empresas de servicios públicos deberán ser favorables o en su defecto contemplar todas las recomendaciones que se hagan a cualquier anteproyecto para poder continuar con la aprobación del GADMSJY. Estos informes tendrán una validez equivalente a la duración del trámite en el GADMSJY, o hasta que se presente un cambio en las normas que regulan los informes técnicos, con lo cual, los informes deberán ser actualizados para cumplir con las nuevas disposiciones.

**Art 8.- Suspensión e Irrevocabilidad de autorizaciones. -** El Concejo Cantonal podrá acordar la suspensión hasta por un año, del otorgamiento de autorizaciones de fraccionamiento de terrenos y de edificación, en sectores comprendidos en un perímetro determinado, con el fin de estudiar actualizaciones en los planes de ordenamiento territorial.

"Excepto en caso de emergencia declarada, el Gobierno Cantonal, no podrá revocar o modificar las autorizaciones concedidas, si las obras hubieran sido iniciadas y se estuvieren ejecutando conforme a las mismas, sin contar con el consentimiento de los promotores o ejecutores, bajo pena de pagar a éstos y a los propietarios de los lotes, los daños y perjuicios que tal hecho origine. Las disposiciones contenidas en el presente artículo se aplicarán a todas las situaciones que, de hecho, existieren en relación con esta materia, y a las que en el futuro se presentaren". (COOTAD Art. 480)

**Art. 9.- Alcances de la Autorización Municipal. -** Por los actos administrativos derivados de la aplicación de la presente Ordenanza, el GADMSJY no establece o avala derechos de dominio sobre la propiedad materia de aprobación. La legalidad plena y justa de tales derechos es de exclusiva responsabilidad de quien auspicia el trámite como propietario o representante legal.

Se podrán implementar planes parciales para consolidar modelos territoriales y proyectos propuestos, como parte del planeamiento urbanístico del PDOT y PUGS. Siendo estos de iniciativa pública, privada o conjunta y aplicados a suelos urbanos, rural de expansión urbana y afines.

## CAPÍTULO IV
## RÉGIMEN URBANÍSTICO AMBIENTAL

**Art. 10.- Protección del Ambiente, Servidumbres y/o Afectaciones.**

**10.1.-** La Dirección de Servicios Públicos (DSP), mediante la Jefatura de Gestión Ambiental (GA) y la Jefatura de Gestión de Riesgos (GR) del GADMSJY emitirá un informe, en caso de ameritarse, respecto de las normas generales de conservación y de protección urbanística y/o ambiental, aplicables a algún proyecto de desarrollo urbanístico, en el marco de lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Yaguachi vigente, Plan de uso y gestión del suelo del Cantón San Jacinto de Yaguachi vigente, u otra ordenanza o normativa pertinente.

**10.2.-** El GADMSJY, con el objeto de promover la protección efectiva de las áreas de interés ecológico, turísticos, de protección (bosques, esteros, playas, etc.), y en general, de todas aquellas calificadas como no urbanizables, establece que:

**10.2.1.-** Se deberá contemplar en las áreas verdes de proyectos urbanísticos, así como en el paisajismo de este, especies nativas de la zona territorial del cantón San Jacinto de Yaguachi, especificada en el siguiente cuadro:

**LISTADO REFERENCIAL DE ESPECIES ARBÓREAS NATIVAS CON USO POTENCIAL PARA APLICAR EN LOS PROYECTOS URBANÍSTICOS PORCENTAJE DE ÁREAS VERDES**

| No. | FAMILIA | NOMBRE CIENTIFÍCO | NOMBRE COMÚN |
|---|---|---|---|
| 1 | Malvaceae | *Guazuma Ulmifolia* | Guásimo, Guamo Guazmo, Guabo |
| 2 | Fabaceae | *Prosopis Juliflora* | Algarrobo, Mezquite |
| 3 | Bixaceae | *Cochlospermum Vitifolium* | Bototillo Rosa, Amarilla |
| 4 | Fabaceae | *Samanea Saman* | Samán, Árbol De La Lluvia |
| 5 | Poáceas | *Saccharum Officinarum* | Caña De Azúcar |
| 6 | Musaceae | *Musa Paradisiaca* | Platanera, Plátano, Bananera o Banano |
| 7 | Zygophyllaceae | *Guaiacum Officinale* | Guayacán o Guayaco |
| 8 | Bombacoideae | *Ochroma Lagopus, Ochroma Pyramidale* | Balsa |
| 9 | Mimosáceas | *Pseudosamanea Guachapele* | Guachapelí |
| 10 | Melastomataceae | *Leandra Subseriata* | Nigüito |
| 11 | Fabaceae | *Quercus Robur* | Roble |
| 12 | Calophyllaceae | *Mammea Americana* | Mamey |
| 13 | Fabaceae | *Cassia Fistula* | Caña Fístula, Lluvia De Oro |
| 14 | Fabaceae | *Acacia Melanoxylon* | Acacia Negra, Palo Prieto |
| 15 | Urticaceae | *Cecropia Peltata* | Guarumo |
| 16 | Bixaceae | *Bixa Orellana* | Achiote |
| 17 | Arecaceae | *Elaeis Guineensis* | Palma Africana |
| 18 | Verbenaceae | *Tectona Grandis* | Teca |

**10.2.2.-** Los diseños y posterior utilización de dichas áreas se sujetarán a lo que determine el correspondiente Plan de Manejo Ambiental aprobado por la Jefatura de Gestión Ambiental (GA) si este fuera necesario.

**10.3.-** El promotor de un proyecto urbanístico, tendrá la obligación de prevenir, evitar, reducir, y minimizar los impactos y riesgos ambientales que pueda generar el desarrollo del proyecto. Cuando se produzca algún tipo de afectación al ambiente, el promotor establecerá todos los mecanismos necesarios para su restauración.

El Promotor deberá promover en su proyecto, el uso de tecnologías ambientales limpias, energías alternativas no contaminantes y de bajo impacto, prácticas que garanticen la transparencia y acceso a la información, así como la implementación de mejores prácticas ambientales en la producción y consumo.

**10.4.-** En caso de que el proyecto urbanístico considere la construcción de una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales Domésticas (PTARD), deberá cumplir con los parámetros establecidos en la normativa ambiental

vigente. Esta planta deberá contar con la aprobación del operador del servicio, y seguir todos los procesos y observaciones que el operador del servicio disponga.

La PTARD deberá estar ubicada dentro de las Áreas Cedidas al Municipio (ACM), como equipamiento comunitario.

Todo proyecto urbanístico que presente alguno de los casos citados en los incisos anteriores, deberá presentar sus respectivos estudios y memorias técnicas con el proyecto.

## TITULO II
## DE LOS FRACCIONAMIENTOS, FUSIONES Y DESARROLLOS URBANÍSTICOS

### CAPITULO I
### DE LOS FRACCIONAMIENTOS

**Art. 11.- Proyectos de fraccionamiento o reestructuración de lotes. -** Aprobado un proyecto de urbanización conforme al plan de ordenamiento territorial, los propietarios de lotes de terreno comprendidos en el mismo podrán formular proyectos de fraccionamiento o solicitar al alcalde la reestructuración de lotes. Según el Art. 474 de la COOTAD.

Estos proyectos están sujetos a lo dispuesto en la "Ordenanza que regula el fraccionamiento territorial y reestructuración de predios en las áreas urbanas y rurales en el Cantón San Jacinto de Yaguachi" vigente.

### CAPITULO II
### DE LOS PROYECTOS URBANÍSTICOS

**Art. 12.- Urbanización. -** Proceso de fraccionamiento del suelo en una determinada área, que debe cumplir con normas para brindar infraestructura básica. Tales como; nuevas vías, así como de obras de infraestructura de servicios básicos, de equipamiento comunitario y áreas verdes.

**Art. 13.- De las categorías de urbanizaciones**. - Las Urbanizaciones se clasificarán en Urbanizaciones Residenciales, Residenciales de Interés Social o similares, Residenciales Agrícolas[1], Industriales, Comerciales y/o de Servicios. Se tomarán en cuentas las siguientes consideraciones:

a) **La Urbanización** deberá contemplar la accesibilidad, ésta se refiere al conjunto de medidas pertinentes dirigidas a garantizar que las personas con discapacidades o de tercera edad pueden acceder, en igualdad de condiciones con los demás, al medio físico, modos de transporte, información y comunicaciones, incluyendo los sistemas y tecnologías de la información y la comunicación, y otras prestaciones y servicios abiertos u ofrecidos al público, en las zonas tanto urbanas como rurales.
b) **Dimensiones mínimas**: Independientemente del área y del número de los lotes incluidos, una manzana de terreno deberá tener un área mínima de 1500 m². [2]

[1] Fincas Residenciales agrícolas, campestres y vacacionales, en lotes mínimo de media cuadra

[2] Norma INEN 1608

c) Con el área mínima de 1500 m², las manzanas de terreno deben tener en lo posible forma rectangular y su dimensión mínima debe ser de 30 m, en sentido longitudinal. Estas dimensiones estarán sujetas a los Planes de Ordenamiento Territorial, Plan de Uso y Gestión del Suelo del GAD Municipal del cantón San Jacinto de Yaguachi y/o disposiciones que considere la Dirección de Ordenamiento Territorial (DOT), de acuerdo a sus atribuciones y competencias.
d) En casos especiales de integración de parcelas existentes, Re-lotización o reforma de lotizaciones existentes o lotización de terrenos de forma irregular, se permitirá una tolerancia de hasta el 10% en las dimensiones mínimas de la manzana.

**13.1.- Urbanizaciones Residenciales. -** Desarrollos que proporcionan fundamentalmente solares que incluyan o no unidades de vivienda, dotados de obras de infraestructura vial, servicios básicos, y equipamientos comunitarios calculados en función de la población a servir, de acuerdo con lo establecido en el siguiente cuadro:

**ANEXO 1**
**REQUERIMIENTOS DE EQUIPAMIENTO CUADRO 1-A: EQUIPAMIENTO PARA 500 A 999 UNIDADES DE VIVIENDA**

| EQUIPAMIENTO | INSTALACIONES |
|---|---|
| EDUCACIÓN | PRE ESCOLAR Y ESCUELA |
| SALUD | PUESTO DE SALUD |
| ASISTENCIA SOCIAL | GUARDERÍA |
| CULTO | CAPILLA |
| RECREACIÓN | PARQUE INFANTIL |
| SEGURIDAD, GOBIERNO, ADMINISTRACIÓN Y DEFENSA | PUESTO AUXILIO INMEDIATO |
| COMERCIO MINORISTA | COMERCIO |

**1.1. REQUERIMIENTOS DE EQUIPAMIENTO CUADRO 1-B: EQUIPAMIENTO PARA 1000 A 1999 UNIDADES DE VIVIENDA**

| EQUIPAMIENTO | INSTALACIONES |
|---|---|
| EDUCACIÓN | PRE ESCOLAR, ESCUELA Y COLEGIO |
| SALUD | SUBCENTRO DE SALUD |
| ASISTENCIA SOCIAL | GUARDERÍA |
| COMUNITARIO | CASA COMUNAL |
| CULTO | IGLESIA |
| RECREACIÓN | PARQUES |
| SEGURIDAD, GOBIERNO, ADMINISTRACIÓN Y DEFENSA | UNIDAD DE POLICIA COMUNITARIA |
| COMERCIO MINORISTA | COMERCIO |

**1.2. REQUERIMIENTOS DE EQUIPAMIENTO CUADRO 1-C: EQUIPAMIENTO PARA 2000 A 4000 UNIDADES DE VIVIENDA**

| EQUIPAMIENTO | INSTALACIONES |
|---|---|
| EDUCACIÓN | PRE ESCOLAR, ESCUELA Y COLEGIO |
| SALUD | CENTRO DE SALUD |
| ASISTENCIA SOCIAL | GUARDERÍA |
| COMUNITARIO | CASA COMUNAL |
| CULTO | IGLESIA |
| RECREACIÓN | PARQUES |
| SEGURIDAD, GOBIERNO, ADMINISTRACIÓN Y DEFENSA | UNIDAD DE POLICIA COMUNITARIA Y BOMBEROS |
| COMERCIO | CENTRO O PLAZA COMERCIAL |

La delimitación de las instalaciones finalmente se hará en función de las necesidades e interés real de los habitantes o de las características particulares del proyecto, siendo susceptible por consiguiente de cambios, en el marco de lo estipulado para dichos casos, en el art. 15 de la presente Ordenanza.

Estos equipamientos deberán satisfacer a la demanda del área a desarrollar según la densidad poblacional del desarrollo contemplado en el proyecto.

**13.1.2.-** A efectos de disponer el tipo de equipamiento comunal a requerir el proyecto urbanístico, se establece la siguiente subclasificación:

**a)** Desarrollos residenciales para una capacidad de población menor a 500 unidades de vivienda. El equipamiento en estos desarrollos se regirá solo por lo establecido en el artículo 31, respecto del aprovechamiento urbanístico del suelo.
**b)** Desarrollos residenciales entre 500 a 999 unidades de viviendas. (Cuadro 1.1).
**c)** Desarrollos residenciales entre 1000 a 1999 unidades de viviendas. (Cuadro 1.2).
**d)** Desarrollos residenciales entre 2.000 a 4.000 unidades de viviendas. (Cuadro 1.3).
**e)** Para desarrollos de mayor población, el cálculo de equipamiento responderá a estudios específicos respecto de la materia.

Se entiende como unidad de vivienda una unidad habitacional con 4 integrantes por grupo familiar (3 dormitorios). Si son viviendas de 2 dormitorios se considerará al grupo familiar con 3 integrantes. Si son suites (1 dormitorio) se considera 2 integrantes por grupo familiar. En base a este criterio, por cada dormitorio adicional se considera un integrante más al grupo familiar.

Los requerimientos establecidos al Anexo 1 de la presente ordenanza, serán de carácter REFERENCIAL debiendo al proyecto justificar su sustitución por otro tipo de instalaciones siempre y cuando se cumpla con el porcentaje estipulado para áreas comunitarias. Se podrá complementar con Norma INEN Guía práctica Gp 029

Si un proyecto de desarrollo urbano cuenta con una población igual a dos o más veces a la Población urbana servida, deberá contar con los servicios comunales en la proporción equivalente.

Se aplicará al proyecto urbanístico la cantidad de equipamientos que serán requeridos para cada caso, al momento de la emisión de la Licencia Urbanística otorgada para la urbanización del lote, de acuerdo a lo establecido en la normativa de esta Ordenanza, al Plan de Uso y Gestión del Suelo y/o Normativas Complementarias al PDOT y PUGS aprobadas mediante Ordenanza Municipal por el Concejo Cantonal o en coordinación con la DOT, sin perjuicio de la revisión correspondiente al momento de la presentación del anteproyecto por las características urbanísticas del mismo.

Los equipamientos comunales se emplazarán con frente a una o más vías de tránsito vehicular.

**3.1.3.- Dimensiones de los Lotes[3]**

El área mínima admisible para un lote individual destinado a la vivienda será de 105 m2. Sin embargo, para proyectos que no cuenten con factibilidad de alcantarillado sanitario, dependiendo de las pendientes del terreno, podrán tener las siguientes extensiones:

- Hasta el 15% de pendiente, se permitirá lote mínimo de 140 m2.
- Hasta el 20% de pendiente, se permitirá lote mínimo de 200 m2.
- Hasta el 25% de pendiente, se permitirá lote mínimo de 400 m2.

[3] Norma NTE INEN 1608:2014 Primera revisión 2014-10

- Hasta el 30% de pendiente, se permitirá lote mínimo de 800 m2.

**13.1.4.-** Se considera el uso del suelo para vivienda por impacto de las actividades urbanas, su uso pormenorizado es:

**a)** Vivienda urbana de alta densidad de 105m2 a 200 m2.
**b)** Vivienda urbana de mediana densidad de 201 m2 a 300 m2.
**c)** Vivienda urbana de baja densidad de 301 m2 a 1000 m2.

**13.1.5.-** Con el área mínima de 105 m2., el frente mínimo admisible para un lote individual destinado a vivienda será de 7 m., bajo las siguientes premisas:

a. Con el área mínima de 105 m2., el fondo mínimo admisible para un lote individual destinado a vivienda será de 15 m.
b. Retiros Frontales. - Los retiros frontales serán ajardinados, en ningún caso se permitirá la ocupación de estos retiros con edificaciones, salvo cubiertas de garaje no accesibles o garitas de vigilancia (macro lote). Queda prohibido en las edificaciones que se encuentran en la línea de fábrica construir volados hacia las aceras que forma parte del espacio público, exceptuándose la construcción de balcones cuya dimensión no debe superar el 10% del frente de la edificación, todo esto estará regularizado en el Reglamento Interno del proyecto urbanístico aprobado.

**Intensificación del Suelo:**
a) Ocupación del Suelo (COS) por parte de la edificación en cada lote Máximo el 75%
b) Utilización del Suelo (CUS) por parte de la edificación en cada lote, será máximo de 200%

**13.1.6.-Densidad Poblacional.**[4]

La densidad Poblacional se definirá por cada tipo de proyecto, el cual deberá estar estipulado en los Reglamentos Internos del Desarrollo Urbanístico.

En los proyectos que corresponden la subdivisión del terreno en lotes, el tamaño del lote debe determinarse a base de la densidad neta establecida en la siguiente tabla.

| DENSIDADES NETAS ACEPTABLES DE POBLACIÓN SEGÚN EL DISEÑO DE LA VIVIENDA | | |
|---|---|---|
| TIPO DE DISEÑO DE LA VIVIENDA | DENSIDAD NETA | |
| | Min. Habs/ha | Máx. habs/ha |
| Vivienda unifamiliar aislada (ambos lados) | 50 | 120 |
| Vivienda bifamiliar aislada (ambos lados) | 150 | 300 |
| Vivienda unifamiliar adosada un lado | 150 | 250 |
| Vivienda bifamiliar adosada un lado | 250 | 350 |
| Vivienda unifamiliar continua | 350 | 450 |
| Vivienda bifamiliar continua | 450 | 550 |
| Vivienda bifamiliar sin retiro | 500 | 600 |
| Vivienda multifamiliar hasta 5 pisos de altura | 600 | 1000 |
| Vivienda multifamiliar de más de 5 pisos de altura | 1000 | 1400 |

NORMA INEN 1607 y se ajustará a las actualizaciones de dicha norma.

[4] NORMA INEN 1607

Los valores indicados pueden modificarse únicamente por acuerdo entre el GADMSJY y las Instituciones Oficiales del Estado que realicen obras de vivienda de interés social.

**13.1.7.- Cerramientos. -** Los muros divisorios entre lotes internos podrán construirse hasta una Altura mínima de 2,40 metros.

Los cerramientos frontales del macro lote podrán tener una altura máxima de 4,60 metros y deberán ser diseñados en armonía con el edificio y serán aprobados juntamente con el proyecto arquitectónico.

Los solares no edificados deberán cerrarse con una pared de 2 metros de altura como mínima, debiendo ser revocado, pintada y tratada de tal forma que su acabado no atente al ornato de la ciudad.

**13.1.8.- Retiros mínimos.**

Los retiros frontales serán calculados tomando en cuenta la posible construcción de rampas.

Se plantean retiros laterales y posteriores para brindar una adecuada iluminación y ventilación entre los bloques de vivienda.

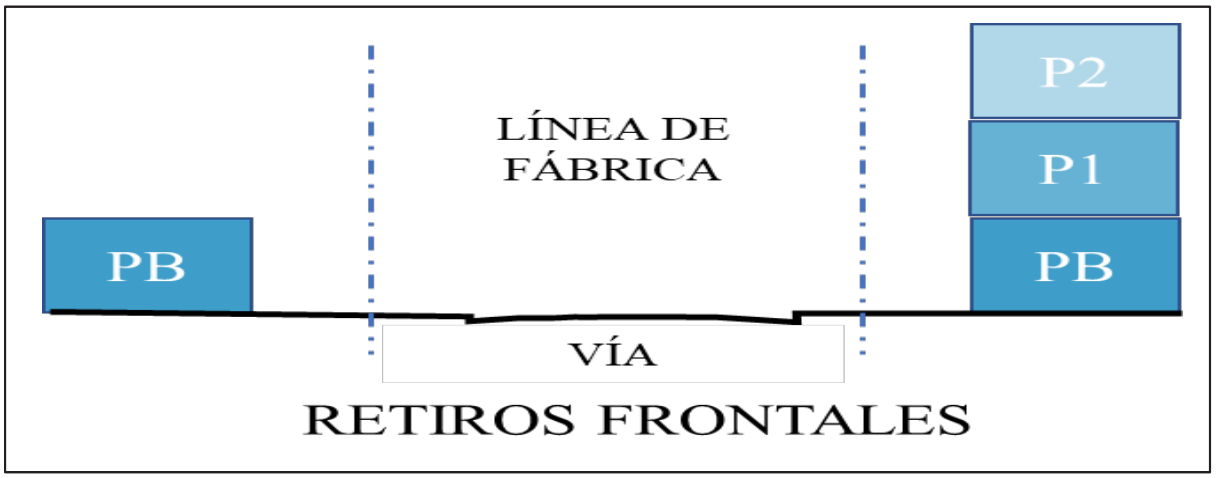
**13.1.9.-Dimensiones de Solares y Retiros mínimos.**

| | PREDIOS TIPO | | | |
|---|---|---|---|---|
| | CONTINUOS | | AISLADOS | |
| | Solares Medianeros | Solares Esquineros (calle vehicular o peatonal) | Solares Medianeros | Solares Esquineros (calle vehicular o peatonal) |
| **Área mínima** | 72 m2 | 84m2 | 104 m2 | 104 m2 |
| **Frente mínimo** | 6 m | 6 m | 7 m | 7 m |
| **Retiro Frontal** | 2 m | 2 m | 2,50 m | 2,50 m |
| **Retiro Posterior** | 1 m, sin registro de vista directo en las plantas superiores cuando el retiro sea inferior a 2m. Se puede colocar ventana sobre un antepecho de 1,80 mt. Con carta de consentimiento registrada del predio colindante. | 1 m, sin registro de vista en las plantas superiores cuando el retiro sea inferior a 2m. Se puede colocar ventana sobre un antepecho de 1,80 mt. Con carta de consentimiento registrada del predio colindante. | 2 m, pudiendo volarse parcialmente en un 50%, sin afectaciones hacia los vecinos y sin registro de vista directo en las plantas superiores cuando el retiro sea inferior a 2m. Se puede colocar ventana sobre un antepecho de 1,80 mt. Con carta de consentimiento registrada del predio colindante. | 2 m, pudiendo volarse parcialmente en un 50%, sin afectaciones hacia a los vecinos y sin registro de vista directo en las plantas superiores cuando el retiro sea inferior a 2m. Se puede colocar ventana sobre un antepecho de 1,80 mt. Con carta de consentimiento registrada del predio colindante. |
| **Retiro Lateral** | No aplica. | 1m | Un lado adosado, 1m aislado (sin registro de vista en planta alta) | Un lado adosado, frente mayor 1m. |
| **Volados Frontales** | 1 m sobre la línea de construcción, No se permite volados sobre aceras. | 1 m sobre la línea de construcción, No se permite volados sobre aceras. | 1 m sobre la línea de construcción, No se permite volados sobre aceras. | 1 m sobre la línea de construcción, No se permite volados sobre aceras. |
| **Número máximo de pisos** | 2 | 2 | 2 | 2 |

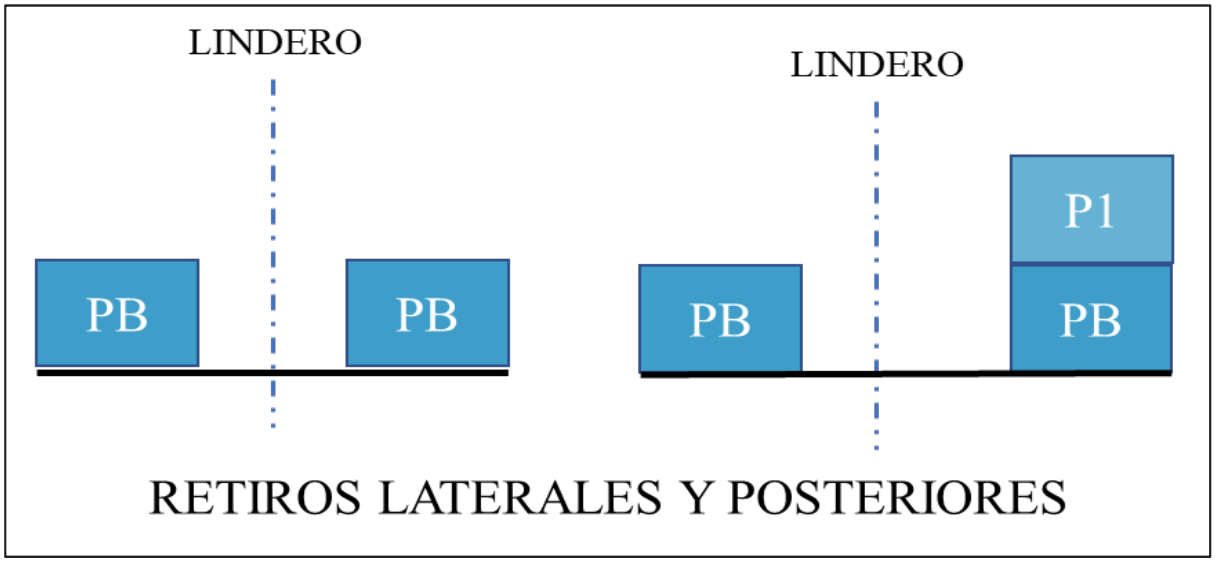
**Nota:** En solares colindantes con áreas verdes o áreas destinadas para equipamiento comunitario se exigirán retiros de 1 metro lineal y no tendrán salida directa a estas.

La relación frente – fondo oscilará entre 1,25 y 2,25.

El diseño de los lotes tendrá un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica.



RETIROS FRONTALES



RETIROS LATERALES Y POSTERIORES

| | PREDIOS TIPO | | | |
|---|---|---|---|---|
| | AISLADOS O PAREADOS | | | |
| | **Solares Medianeros** | **Solares Esquineros (calle vehicular o peatonal)** | **Solares Medianeros** | **Solares Esquineros (calle vehicular o peatonal)** |
| **Área mínima** | 105 m2 | 120m2 | 200 m2 | 200 m2 |
| **Frente mínimo** | 7 m | 8 m | 10 m | 10 m |
| **Retiro Frontal** | 2,50 m | 2,50 m | 3 m | 3 m |
| **Retiro Posterior** | 2 m, pudiendo volarse parcialmente en un 50%, sin afectaciones hacia a los vecinos y sin registro de vista directo en las plantas superiores cuando el retiro sea inferior a 2m. Se puede colocar ventana sobre un antepecho de 1,80 mt. Con carta de consentimiento registrada del predio colindante. | 2 m, pudiendo volarse parcialmente en un 50%, sin afectaciones hacia los vecinos y sin registro de vista directo en las plantas superiores cuando el retiro sea inferior a 2m. Se puede colocar ventana sobre un antepecho de 1,80 mt. Con carta de consentimiento registrada del predio colindante. | 2 m, pudiendo volarse parcialmente en un 40%, sin afectaciones hacia los vecinos y sin registro de vista directo en las plantas superiores cuando el retiro sea inferior a 2m. Se puede colocar ventana sobre un antepecho de 1,80 mt. Con carta de consentimiento registrada del predio colindante. | 2 m, pudiendo volarse parcialmente en un 40%, sin afectaciones hacia los vecinos y sin registro de vista directo en las plantas superiores cuando el retiro sea inferior a 2m. Se puede colocar ventana sobre un antepecho de 1,80 mt. Con carta de consentimiento registrada del predio colindante. |
| **Retiro Lateral** | Un lado adosado, 1m aislado (sin registro de vista en piso alto) | Un lado adosado, frente mayor 2m. | Un lado adosado, 1,50 m aislado (sin registro de vista en planta alta) | Un lado adosado, frente mayor 2m. |
| **Volados Frontales** | 1 m sobre la línea de construcción, No se permite volados sobre aceras. | 1 m sobre la línea de construcción, No se permite volados sobre aceras. | 1 m sobre la línea de construcción, No se permite volados sobre aceras. | 1 m sobre la línea de construcción, No se permite volados sobre aceras. |
| **Número máximo de pisos** | 2 | 2 | 3 (20% de construcción último piso) | 3 (20% de construcción último piso) |

**Nota:** En solares colindantes con áreas verdes o áreas destinadas para equipamiento comunitario se exigirán retiros de 1 metro lineal y no tendrán salida directa a estas.

La relación frente – fondo oscilará entre 1,25 y 2,25.

El diseño de los lotes tendrá un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica.

Cada vivienda debe contemplar mínimo una plaza de parqueo.

| | PREDIOS TIPO | | | |
|---|---|---|---|---|
| | AISLADOS | | | |
| | Solares Medianeros | Solares Esquineros (calle vehicular o peatonal) | Solares Medianeros | Solares Esquineros (calle vehicular o peatonal) |
| **Área mínima** | 300 m2 | 310 m2 | 1000 m2 | 1040 m2 |
| **Frente mínimo** | 15 m | 15,50 m | 25 m | 26 m |
| **Retiro Frontal** | 5 m | 5 m | 10 m | 10 m |
| **Retiro Posterior** | 3 m, pudiendo volarse parcialmente en un 50%, sin afectaciones hacia a los vecinos y sin registro de vista en las plantas superiores cuando el retiro sea inferior a 2m. | 3 m, pudiendo volarse parcialmente en un 50%, sin afectaciones hacia a los vecinos y sin registro de vista en las plantas superiores cuando el retiro sea inferior a 2m. | 5 m, pudiendo volarse parcialmente en un 50%, sin afectaciones hacia a los vecinos y sin registro de vista en las plantas superiores cuando el retiro sea inferior a 2m. | 5 m, pudiendo volarse parcialmente en un 50%, sin afectaciones hacia a los vecinos y sin registro de vista en las plantas superiores cuando el retiro sea inferior a 2m. |
| **Retiro Lateral** | 1,50 m (sin registro de vista en plantas altas) | 1,50 m (sin registro de vista en planta alta), frente mayor 2m. | 2 m (con registro de vista) | 2 m (con registro de vista), frente mayor 3m. |
| **Volados Frontales** | 1,50 m sobre la línea de construcción, No se permite volados sobre aceras. | 1,50 m sobre la línea de construcción, No se permite volados sobre aceras. | 2 m sobre la línea de construcción, No se permite volados sobre aceras. | 2 m sobre la línea de construcción, No se permite volados sobre aceras. |
| **Número máximo de pisos** | 3 | 3 | 3 (20% de construcción último piso) | 3 (20% de construcción último piso) |

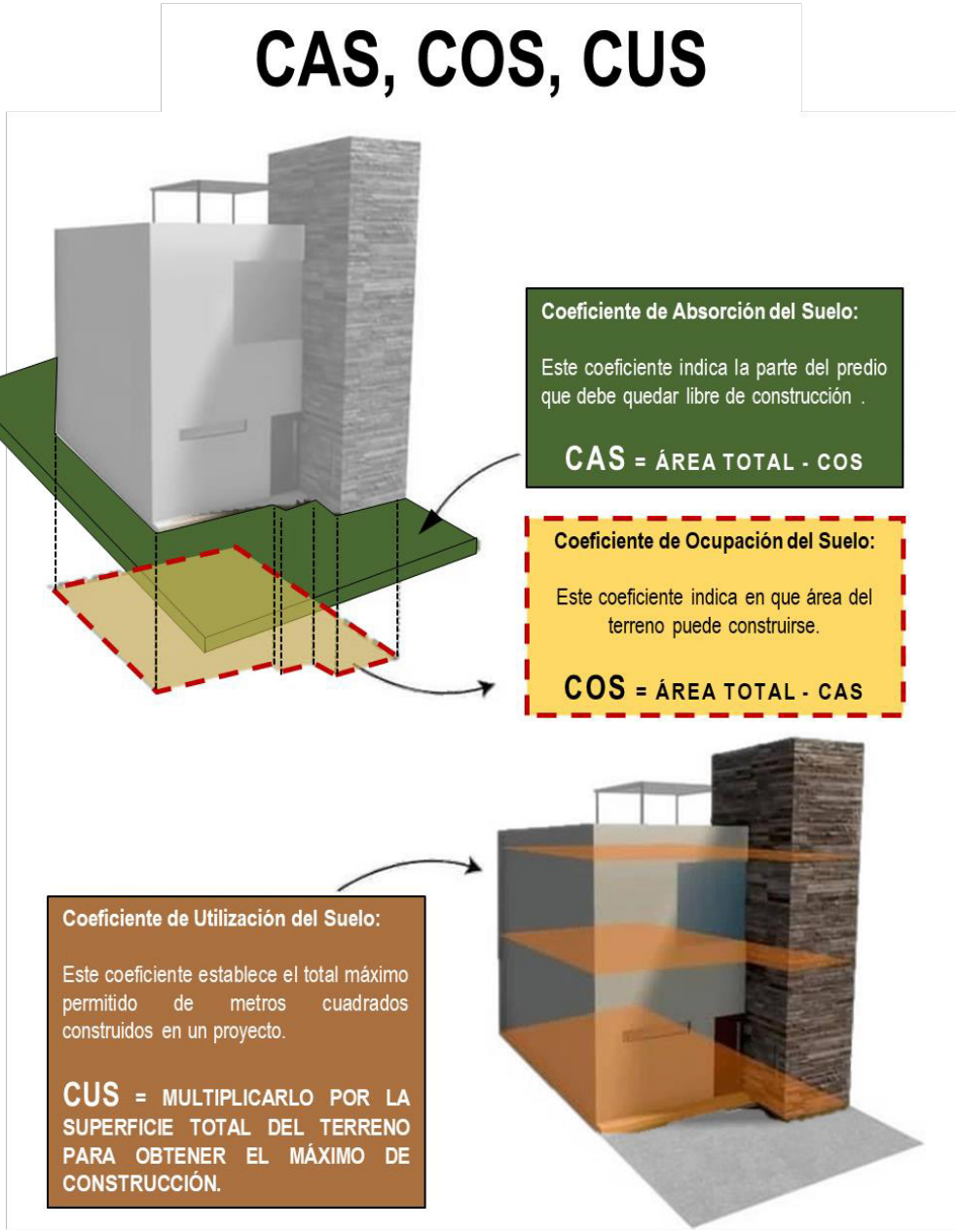
**Nota:** En solares colindantes con áreas verdes o áreas destinadas para equipamiento comunitario se exigirán retiros de 1 metro lineal y no tendrán salida directa a estas.

Se admiten desarrollos de viviendas multifamiliares siempre y cuando estos se ejecuten en un área equivalente a por lo menos cuatro lotes, sus retiros laterales serán de 2m en cada lado; posterior y frontal 3m, hasta 4 pisos con losa de cubierta accesible (Pudiendo estar regido por el Régimen de Propiedad Horizontal). Para edificaciones mayores a 4 pisos los retiros serán proporcionales a la altura y deberán implementar instrumentos mecánicos de acceso vertical, presentar normas internas de convivencia y puede estar regido por el Régimen de Propiedad Horizontal.

La relación frente – fondo oscilará entre 1,25 y 2,25.

El diseño de los lotes tendrá un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica.

### 13.1.10.- Intensificación del suelo




**a)** El Coeficiente de Ocupación del Suelo máximo permisible, se considerarán los siguientes porcentajes:

- Vivienda urbana de interés Social 60% a 75%.
- Vivienda urbana de alta densidad 54% a 60%.

**b)** Utilización del suelo (CUS) por parte de la edificación en cada lote, será máxima:

- Vivienda urbana de interés Social 150% a 120%.
- Vivienda urbana de alta densidad 120% a 205% (losa de terraza).

**13.2.- Urbanizaciones Residenciales de Interés Social o Similares (Lotes con Servicios).** - La vivienda de interés social es aquella destinada a grupos de atención prioritaria, a la población en situación de pobreza y vulnerabilidad, digna de garantizar el derecho a la vivienda, cumpliendo con condiciones de habitabilidad y servicios prioritarios, las mismas que por su precio son susceptibles de adquisición.

Son aquellas que promueven programas de desarrollo habitacional de interés social o similares según la categorización del ente regulador. Estas Urbanizaciones deberán cumplir con lo dispuesto en esta ordenanza, el COOTAD o norma establecida para esta clasificación de proyectos.

Los proyectos tipo lotes con servicios, deberán tener una extensión tal que permita el desarrollo mínimo de 100 lotes para vivienda.

**13.2.1.- Dimensiones de Solares y Retiros mínimos:** Se considera el uso del suelo para vivienda de Interés Social áreas manejadas por programas de vivienda del ente gubernamental:

- Vivienda urbana de interés Social áreas mínimas de 49 m2. 57m2, 65m2, 72m2.

A efecto de disponer del tipo de equipamiento comunal a requerir el proyecto urbanístico, se establece la siguiente sub-clasificación:

**a)** Desarrollos residenciales para una capacidad de población menor a 500 unidades de vivienda. El equipamiento en estos desarrollos se regirá solo por lo establecido en el artículo 31, respecto del aprovechamiento urbanístico del suelo.
**b)** Desarrollos residenciales entre 500 a 999 unidades de viviendas. (Cuadro 1.4 anexo1).
**c)** Desarrollos residenciales entre 1000 a 1999 unidades de vivienda. (Cuadro 1.5 anexo1)
**d)** Desarrollos residenciales entre 2.000 a 4.000 unidades de viviendas. (Cuadro 1.6 anexo1)
**e)** Para desarrollo de mayor población, el cálculo de equipamiento responderá a estudios específicos respecto de la materia.

**ANEXO 1**

**1.4. REQUERIMIENTOS DE EQUIPAMIENTO CUADRO 1-D: EQUIPAMIENTO PARA 500 A 999 UNIDADES DE VIVIENDA**

| EQUIPAMIENTO | INSTALACIONES | M2 x Viv. | Solar Min. |
|---|---|---|---|
| EDUCACIÓN | PRE ESCOLAR | 1,60 | 400 |
| ASISTENCIA SOCIAL | GUARDERÍA | 1,12 | 280 |
| RECREACIÓN | PARQUE INFANTIL | 3,00 | 500 |

**1.5. REQUERIMIENTOS DE EQUIPAMIENTO CUADRO 1-E: EQUIPAMIENTO PARA 1000 A 1999 UNIDADES DE VIVIENDA**

| EQUIPAMIENTO | INSTALACIONES | M2 x Viv. | Solar Min. |
|---|---|---|---|
| EDUCACIÓN | ESCOLAR | 3,00 | 1000 |
| SALUD | SUBCENTRO MÉDICO | 0,60 | 200 |
| SERVICIOS COMUNALES | CENTRO COMERCIAL BARRIAL | 1,50 | 750 |
| RECREACIÓN | PARQUE BARRIAL | 3,00 | 1500 |
| SEGURIDAD | POLICIA | 0,08 | 40 |

**1.6. REQUERIMIENTOS DE EQUIPAMIENTO CUADRO 1-F: EQUIPAMIENTO PARA 2000 A 4000 UNIDADES DE VIVIENDA**

| EQUIPAMIENTO | INSTALACIONES | M2 x Viv. | Solar Min. |
|---|---|---|---|
| EDUCACIÓN | MEDIA | 2,00 | 2000 |
| SALUD | CENTRO MÉDICO | 0.30 | 600 |
| SERVICIOS COMUNALES | CENTRO COMERCIAL BARRIAL | 0,75 | 1500 |
| RECREACIÓN | DEPORTIVO | 5,00 | 1500 |
| SEGURIDAD | POLICIA | 0,25 | 500 |
| COMERCIO | MERCADO | 0,40 | 4000 |

La delimitación de las instalaciones finalmente se hará en función de las necesidades e interés real de los habitantes o de las características particulares del proyecto, siendo susceptible por consiguiente de cambios, en el marco de lo estipulado para dichos casos, en el art. 34 de la presente Ordenanza.

Estos equipamientos deberán satisfacer a la demanda del área a desarrollar según la densidad poblacional del desarrollo contemplado en el proyecto.

Los requerimientos establecidos en el Anexo 1 de la presente Ordenanza, serán de carácter REFERENCIAL debiendo el proyecto justificar su sustitución por otro tipo de instalaciones siempre y cuando se cumpla con el porcentaje estipulado para áreas comunitarias.

Se aplicará al proyecto urbanístico la cantidad de equipamientos que serán requeridos para cada caso, al momento de la emisión de la Licencia Urbanística otorgada para la urbanización del lote, de acuerdo a lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y coordinado con la DOT, sin perjuicio de la revisión correspondiente al momento de la presentación del anteproyecto por las características urbanísticas del mismo.

Los equipamientos comunales se emplazarán con frente a una o más vías de tránsito vehicular.

**13.2.2.-Ubicación. -** Dichos proyectos solo podrán desarrollarse en las zonas permitidas conforme al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y al Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón de San Jacinto de Yaguachi, y/o sus normas complementarias a estos documentos vigentes, aprobados por el Ilustre Concejo Cantonal.

**13.2.3.- Apegarse a las Normas. -** En el caso de no existir algún lineamiento en esta ordenanza para las viviendas 100% subvencionadas, se sujetarán a lo dispuesto en las Directrices para Desarrollo de Proyectos de Vivienda de Interés Social. Registro oficial No. 283 de fecha 13 de julio del 2018. Contemplar las normas estipuladas por el Organismo competente MIDUVI: Acuerdo-No-004-19-Reglamento para validación de tipologías y planes masa para proyectos de vivienda de interés social, de fecha 26 de febrero de 2019, con sus respectivos Anexo 1 y Anexo 2, contemplados en este Reglamento.

**13.2.4.- Expropiación de predios para vivienda de interés social. –** De requerirse realizar la expropiación, el GAD Municipal del cantón San Jacinto de Yaguachi, respaldará su accionar amparado en el Art. 594, 595 y 481 del COOTAD y/o en modificaciones que surgieran en estos artículos.

**13.2.5.- Desarrollo de Proyectos de Interés Social**.- Los proyectos urbanísticos de interés social

que se desarrollen el territorio del cantón San Jacinto de Yaguachi, pueden ser desarrollados por:

a) El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Jacinto de Yaguachi
b) Alianza Pública Privada
c) Gobierno Central
d) Gobierno Municipal y Gobierno Seccional
e) Empresa privada

Todos estos proyectos, se regirán a la normativa vigente del Órgano Regulador del Gobierno Central MIDUVI en coordinación con el Gobierno Municipal de San Jacinto de Yaguachi.

Todo proyecto urbanístico será aprobado por el Ilustre Concejo Cantonal con su respectivo Reglamento Interno.

**13.3.- Urbanizaciones Residenciales Agrícolas [5] . -** Se entiende por urbanizaciones tipo Residencial Agrícola, aquellos desarrollos con edificaciones residenciales vinculadas a actividades agrícolas, agropecuarias, silvicultura o de carácter campestre, se podrán desarrollar en las zonas determinadas en el PDOT y Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón San Jacinto de Yaguachi vigentes y/o Planes Parciales o Normas Técnicas Complementarias a estos instrumentos normativos, aprobados por el Ilustre Concejo Cantonal mediante ordenanzas municipales.

Esta clase de proyectos se sujetarán al COOTAD, a la Ley del Ministerio de Agricultura, al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial cantonal y al Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón San Jacinto de Yaguachi vigente.

Todo proyecto urbanístico será aprobado por el Ilustre Concejo Cantonal con su respectivo Reglamento Interno.

**13.4.- Urbanizaciones Industriales. -** Llamados también Parques o Polígonos Industriales, podrán incluir bodegas e industrias de bajo, mediano y alto impacto, pudiendo desarrollarse en las zonas determinadas en el PDOT y en el PUGS y contempladas en la Ordenanza Municipal que norma, controla y regulariza a las Industrias asentadas en el territorio del cantón San Jacinto de Yaguachi y/o Normas Técnicas Complementarias al PDOT y PUGS, aprobadas mediante Ordenanzas municipales por el Ilustre Concejo Cantonal.

Todo proyecto urbanístico será aprobado por el Ilustre Concejo Cantonal con su respectivo Reglamento Interno.

**13.5.- Urbanizaciones Comerciales y/o de Servicios. -** Son los que proporcionan predios destinados a centros comerciales y de servicios, centros administrativos, bodegaje comercial y afines.

En las zonas múltiples que tengan uso comercial, los retiros frontales serán tratados y considerados como prolongación de la acera y no se permitirán estacionamientos cerrados, ni obstáculo alguno.

[5] Fincas campestres en lote mínimo de media cuadra.

En caso de contemplar la inclusión de unidades de vivienda por tema netamente administrativo, se deberán considerar como mínimo comercios que sean compatibles con las necesidades de dicha unidad de vivienda.

Todo proyecto urbanístico será aprobado por el Ilustre Concejo Cantonal con su respectivo Reglamento Interno.

**13.5.1.- Ocupación provisional. -** En todos los predios podrán autorizar con carácter provisional usos recreativos, comerciales, para estacionamientos y publicidad. Las construcciones deben tener carácter provisional y ser de tipo desmontable. Queda prohibida la ocupación de los retiros frontales establecidos por la zonificación.

La autorización para la ocupación provisional no crea derecho para mantener la edificación por más de dos años. Pasado este lapso, el Municipio podrá requerir o disponer la demolición o desmontaje de las instalaciones, sin derecho a indemnización.

## CAPITULO III
## DE LAS DECLARATORIAS DE PROPIEDAD HORIZONTAL

**Art. 14.- Podrán sujetarse a las normas de régimen de propiedad horizontal. -** Los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales, oficinas, comercios, locales, bodegas, establecimientos industriales u otros bienes inmuebles que de acuerdo con el Art. 1 de la Ley de Propiedad Horizontal, sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio condominal conectado y accesible desde un espacio público, podrán pertenecer a distintos propietarios, que sean independientes y puedan ser enajenados individualmente.

El título de propiedad podrá considerar como piso, departamento o local los subsuelos y las buhardillas habitables, siempre que sean independientes de los demás pisos, departamentos o locales y por tanto tengan acceso directo desde un espacio público o un espacio condominal conectado y accesible desde un espacio público.

Las mismas reglas aplicadas a los espacios construidos se aplicarán a los terrenos que forman parte de un condominio inmobiliario. Existirán, por tanto: terrenos de propiedad exclusiva y terrenos condominales.

Cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento o local y comunero en los bienes destinados al uso común.

Se reputan bienes comunes y de dominio indivisible para cada uno de los propietarios del inmueble, los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio y los que permitan a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de su piso, departamento o local, tales como el terreno, los cimientos, los muros, la techumbre, la habitación del portero y sus dependencias, las instalaciones generales de calefacción, refrigeración, energía eléctrica, alcantarillado, gas y agua potable, los vestíbulos, patios, puertas de entrada, escalera, accesorios, etc., salvo lo dispuesto en el artículo siguiente.

El derecho de cada propietario sobre el valor de los bienes comunes será proporcional al valor del piso, departamento o local de su dominio. Los derechos de cada propietario en los bienes comunes, son inseparables del dominio, uso y goce de su respectivo departamento, piso o local. En la transferencia, gravamen o embargo de un departamento, piso o local se entenderán comprendidos esos derechos y no podrán efectuarse estos mismos actos con relación a ellos, separadamente del piso, departamento o local a que acceden.

Todo lo anterior de acuerdo con la Ley Reformatoria a la Ley de Propiedad Horizontal artículo 1.

En caso de conjuntos habitacionales, comerciales industriales u otros usos, que se desarrollen bajo este régimen, se someterán a trama vial existente o planificada.

**14.1.- Normativa Supletoria. –** En los aspectos no previstos en la presente Ordenanza, se aplicará supletoria o complementariamente lo establecido en las siguientes normas legales, en lo que fuere procedente:

**a)** Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD);

**b)** Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento vigente; y,

**c)** Aquellas otras ordenanzas, normativas y Reglamentos Internos (R.I.) que regulen de las Edificaciones y Construcciones del Cantón San Jacinto de Yaguachi vigentes;

**Art. 15**.- En la Declaratoria de Propiedad Horizontal, que será aprobada por el GADMSJY, se hará constar la naturaleza y el fin para el cual se construye el condominio estableciéndose, específicamente, si se trata de un conjunto de vivienda, de un centro comercial exclusivamente o de un conjunto mixto. Sobre la base de estas especificaciones se deberá elaborar el respectivo reglamento interno, según sea el caso.

La autorización puede ser obtenida, según sea la elección del interesado, en el mismo trámite destinado a la obtención de la autorización de construcción del inmueble o en un procedimiento posterior iniciado a instancia del interesado.

**Art. 16.- Aprobaciones externas**. - Las edificaciones que se sometan al régimen de propiedad horizontal y que al mismo tiempo realizan el proceso de registro de construcción, deberán obtener y presentar la aprobación de instalaciones de redes de agua potable, energía eléctrica, telefonía y sistemas de prevención de incendios u otros estudios, lo que dependerá de cada proyecto según sus características, emitidas por parte de los organismos correspondientes.

**Art. 17**.- Los edificios que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal deberán sujetarse a las normas y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y de teléfonos, establecidas por los organismos competentes. Además, por las disposiciones especiales establecidas a continuación:

**a)** Las instalaciones de aprovisionamiento de agua potable, serán centralizadas, cada unidad tendrá un medidor propio, en un lugar fácilmente accesible dentro de cada unidad. Para uso comunal tendrá un medidor independiente.

**b)** Las instalaciones de evacuación de aguas servidas se diseñarán de tal manera que cada apartamento tenga su propia instalación hasta conectar con la red general de colectores del edificio.

**c)** Las instalaciones eléctricas serán centralizadas. Cada unidad contará con su propio medidor, alimentado desde un tablero general.

La iluminación de espacios comunes: escaleras, corredores, galerías y áreas exteriores se realizará de acuerdo con las normas de la Empresa Eléctrica.

**Art. 18.-** Los edificios que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal deben sujetarse a la clasificación que se registra en el siguiente cuadro:

| NÚMERO MÁXIMO DE UNIDADES EN PROPIEDAD HORIZONTAL | | | |
|---|---|---|---|
| **GRUPO** | **VIVIENDA** | **COMERCIO** | **OFICINA** |
| A | Hasta 10 | Hasta 20 | Hasta 40 |
| B | De 11 a 20 | De 21 a 40 | De 41 a 80 |
| C | De 21 a 40 | De 41 a 80 | De 81 3 160 |
| D | De 41 a 70 | De 81 a 140 | De 161 a 280 |
| E | 71 | 141 | 281 |
| Solo para usos combinados se considerarán como áreas equivalentes: viviendas 100%; comercio 50%; oficinas 25%. | | | |

**18.1.-** Los edificios que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal, deben considerar retiros de manera proporcional de acuerdo a las normas urbanísticas vigentes y/o a criterio técnico del GAD Municipal.

**18.2.-** Las edificaciones existentes que desearen aplicar al Régimen de Propiedad Horizontal, deberán regirse a esta norma.

**Art. 19**.- Los espacios generales de uso común se clasifican de cuatro tipos:

- Espacios construidos,
- Áreas recreativas, y
- Áreas de circulación peatonal y vehicular.

Los espacios generales de uso común se sujetarán a las siguientes disposiciones:

**a) Espacios construidos. -** Los grupos B, C, D y E tendrán una unidad habitacional mínima para portero o conserje, o en su defecto, facilidades para servicios de guardianía externa.

Los grupos B y C, tendrán una sala comunal de copropietarios, con un área mínima de 20 m².

Para los grupos D y E, la sala comunal será igual a 1 m2 por unidad de vivienda o su equivalente para comercios y oficinas, con un máximo de 300 m2

El grupo E tendrá una guardería, tomando como mínimo 1 m2 por unidad de vivienda o su equivalente para comercios y oficinas, con un máximo de 300 m2.

**b) Áreas recreativas. -** Las edificaciones de vivienda de los grupos A, B, y C, tendrán un área recreativa mínima de 15 m2 por unidad de vivienda. Esto se aplicará en edificaciones nuevas.

Las edificaciones de vivienda de los grupos D y E, tendrán un área recreativa mínima de 10 m2 por unidad de vivienda, con un mínimo de 300 m2. Estas áreas deberán ser concentradas y de uso general.

Para el cálculo de estas áreas no se tomarán en cuenta las superficies destinadas a circulación vehicular y peatonal.

**c) Retiros frontales**. - Los retiros frontales en las zonas de uso residencial, podrán ser tratados como espacios comunitarios sin divisiones interiores, pudiendo ser ajardinados.
**d) Áreas de circulación peatonal y vehicular. -** Su diseño se sujetará a las disposiciones de la presente Ordenanza.

**Art. 20.-** Para que el propietario pueda declarar bajo régimen de propiedad horizontal un bien inmueble ha de requerir la autorización preliminar otorgada por el órgano administrativo competente del GADMSJY. Para todo propósito legal, esta autorización constituye la declaración.

Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública sobre constitución o traspaso de la propiedad de un piso o departamento, ni los registradores de la propiedad inscribirán tales escrituras si no se inserta en ellas la copia auténtica de la correspondiente declaración municipal y del Reglamento de Copropiedad, según lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, artículos 11 y 12.

**Art. 21.- Procedimiento para la autorización administrativa preliminar y declaración de sujeción al régimen de propiedad horizontal. -** El procedimiento para la obtención de la autorización administrativa preliminar se sujeta a las siguientes reglas:

**a)** Efectuada la solicitud del interesado, la Administración, por gestión directa o delegada, emitirá la certificación de que el proyecto de declaración de propiedad horizontal cumple con las normas técnicas aplicables, con el cual el órgano competente emitirá el acto administrativo resolutivo que contenga la autorización preliminar.
**b)** Extendida la autorización administrativa preliminar, el interesado debe realizar la declaración de sometimiento al régimen de propiedad horizontal, mediante escritura pública. A la escritura pública únicamente se deberá agregar el certificado de propiedad la autorización administrativa preliminar y el proyecto de propiedad horizontal autorizado.
**c)** La escritura de declaración debe ser inscrita en el registro de la propiedad, sin que para este propósito el servidor responsable requiera requisito adicional alguno.
**d)** Es responsabilidad del registro de la propiedad del cantón remitir al órgano responsable del catastro, la información necesaria para que proceda con la actualización catastral respectiva que se debe efectuar, bajo responsabilidad del servidor público a cargo.

**Art 22.-** Las modificaciones que correspondan a la declaración de sometimiento del bien inmueble al régimen de propiedad horizontal deben seguir el mismo procedimiento al que se refiere el artículo precedente para obtener las autorizaciones administrativas preliminares.

Las variaciones en el protocolo y el registro públicos se efectuarán mediante las correspondientes marginaciones.

**Art. 23.-** Terminada la construcción del condominio inmobiliario, se protocolizará, luego del Registro Catastral, en una de las notarías del cantón, con los planos generales definitivos (as-built)[6] arquitectónicos, estructurales y los de instalaciones; que establezcan con claridad los terrenos y espacios construidos condominales y los terrenos y espacios construidos de propiedad exclusiva; y se sentarán al margen de la escritura de declaración de propiedad horizontal razón sobre la notaría y fecha de protocolización de los planos definitivos.

Se inscribirá una copia en el Registro de la Propiedad, en un libro especial que se llevará para el efecto. La copia del plano se guardará en el archivo del Registrador y en el Registro Catastral.

Los planos contendrán los siguientes detalles:

**a)** Ubicación y linderos del inmueble;
**b)** Ubicación y número que corresponda a cada terreno y espacio (área) construido de propiedad exclusiva; y,
**c)** Ubicación de las instalaciones eléctricas, agua potable, teléfono, calefacción y ventilación si las hubiere, desagües, y de los demás bienes comunes.

La tradición del dominio de un departamento, piso o local, y la constitución de cualquier derecho real sobre ellos, se efectuarán en la forma señalada en el Código Civil y en la Ley de Registro. Se hará, además, referencia al plano general del edificio y se concretará la ubicación del piso, departamento o local y el número respectivo.

Para todos los propósitos legales, antes de la primera transferencia de un bien inmueble en régimen de propiedad horizontal, se debe entender que el presente Reglamento General constituye el reglamento interno de copropietarios, por lo que no son necesarios su protocolización, inscripción o declaración alguna.

**Art. 24.- Autorización Administrativa Preliminar. -** Para que el propietario pueda declarar bajo régimen de propiedad horizontal un bien inmueble ha de requerir la autorización preliminar otorgada por el GADMSJY. Para todo propósito legal, esta autorización constituye la declaración a la que se refiere el artículo 19 de la Ley de Propiedad Horizontal.

**Art. 25.- Tasa a cobrarse por la declaratoria al régimen de propiedad horizontal, modificatoria y/o revocatoria. -** Las personas naturales o jurídicas que soliciten la autorización administrativa preliminar deberán cancelar una tasa que se calculará en base al valor de la propiedad (avalúo del solar + avalúo de la edificación), según los valores establecidos en la Ordenanza No. 016-2021 Para la Formación y Administración de la Información Predial; Determinación del Avalúo de la Propiedad; y Determinación del Impuesto Predial de los Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales del Cantón San Jacinto de Yaguachi, Bienio 2022-2023 o la que se encuentre en vigencia o su equivalente. Esta se

[6] El significado de **As Built** es: Planos de una obra terminada. Por lo tanto, el significado de **As Built**: son los planos de lo realmente ejecutado si el proyecto no se desarrolla en un entorno de trabajo BIM o los modelos de lo realmente ejecutado si se trata de un entorno BIM

aplicará según la siguiente tabla:

| VALOR EN DÓLARES | TASA % |
|---|---|
| De 0,01 a 750.000,00 | 0,10 |
| 750,.00,01 a 2´000.000,00 | 0,08 |
| 2´000.000,01 a más | 0,05 |

Para la modificación del bien en régimen de propiedad horizontal en casos de aumentos y/o cambios de uso, deberán cancelar una tasa que se calculará de acuerdo con el porcentaje de la tabla de valores aplicado al resultado que se obtenga del área a modificar por el valor del m2 de la tipología establecida en la Ordenanza Sustitutiva que Regula La Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos del Cantón Yaguachi para el Bienio vigente o su equivalente.

Una vez que el bien inmueble edificado, declarado en propiedad horizontal, haya sido transferido a terceros en una proporción igual o superior al porcentaje previsto en la Ley de Propiedad Horizontal para la aprobación del reglamento interno de copropiedad, los condóminos procederán a aportarlo, protocolizarlo e inscribirlo en el registro de la propiedad correspondiente. A partir de la fecha de inscripción del reglamento interno de copropiedad, los notarios y registradores deben precautelar el cumplimiento de las exigencias del artículo 19 de la Ley de Propiedad Horizontal referidas al reglamento de copropiedad.

**Art. 26.-** El avaluó de la propiedad se considerará de acuerdo al cuadro de alícuota aprobado y debidamente inscrito en el registro de la propiedad.

**Art. 27.- Comercialización de bienes inmuebles declarados en propiedad horizontal. -** Sin perjuicio de la aplicación de otras normas en la materia, en la comercialización de bienes inmuebles declarados en propiedad horizontal en proyectos inmobiliarios nuevos, se debe observar las siguientes disposiciones:

**1)** La transferencia de dominio de un bien sometido a régimen de propiedad horizontal, cuya declaratoria se encuentre inscrita en el registro de la propiedad, se puede efectuar en todo caso en que el notario pueda dar fe de que en el financiamiento de la operación interviene una entidad del sistema financiero y el inmueble a ser transferido constituye una de las garantías reales por el crédito a ser otorgado.

**2)** Cuando en la operación no intervenga una entidad del sistema financiero en las condiciones previstas en el apartado precedente, los notarios han de autorizar y los registradores de la propiedad deben inscribir los correspondientes títulos de transferencia de dominio si se acredita en la escritura pública respectiva, por cualquier medio permitido en Derecho, que la edificación tiene un avance constructivo de, al menos, el setenta por ciento (70%), tales como, el informe pericial de un perito calificado por un órgano o entidad de control o la práctica de una diligencia notarial de la que se desprenda el hecho.

**3)** Para proceder con la transferencia de dominio de un bien inmueble declarado bajo el régimen de propiedad horizontal no se ha de requerir la conclusión de todas las edificaciones que correspondan al proyecto o, en su caso, de la etapa, siempre que los bienes comunes que corresponden al bien inmueble a ser transferido se encuentren concluidos. Para constancia, en la correspondiente escritura pública de transferencia de dominio, se debe hacer constar la

acreditación de este hecho por cualquier medio admitido en Derecho, tales como, el informe pericial de un perito calificado por un órgano o entidad de control o la práctica de una diligencia notarial de la que se desprenda el hecho.

**Art 28.- Transferencia de dominio de un bien sometido al régimen de propiedad horizontal.-** Para que pueda realizarse la transferencia de dominio de un bien sometido al régimen de propiedad horizontal y para la constitución de cualquier gravamen o derecho real sobre él, será requisito indispensable que el respectivo propietario demuestre que se encuentra pagadas todas sus obligaciones derivadas del régimen de propiedad horizontal, a través de la certificación otorgada por la Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

## CAPITULO IV
## DEL APROVECHAMIENTO DEL SUELO

**Art.29.- Área Útil Urbanizable. -** Corresponde al área útil del predio una vez que se hayan descontado del área bruta, las afectaciones identificadas en el PDOT, PUGS o Normas Complementarias a estos instrumentos normativos aprobados por el Ilustre Concejo Cantonal mediante Ordenanzas, o por proyectos aprobados por las autoridades correspondientes, destinadas a estructurantes antrópicos como estructura vial, servidumbres por paso de líneas de alta tensión, acueductos y poliductos etc.

**Fórmula área útil** = área bruta (área del predio) - afectaciones

**29.1.- De las Afectaciones**. - Las afectaciones o servidumbres que pudieran ser utilizadas para el desarrollo de vías o áreas verdes dentro de un proyecto urbanístico, siempre y cuando estas tengan la aprobación de las autoridades correspondientes, podrán ser completadas como área útil y ser parte de los porcentajes por cesión de las Áreas Cedidas al Municipio.

Las áreas que estén afectadas por poliductos, acueductos, sistema nacional interconectado eléctrico, canal del trasvase, etc., mantendrán franjas de protección y/o servidumbre conforme lo establezcan los Organismos del Estado competentes mediante las normas legales aplicables a la materia, aterrizadas en las Ordenanzas municipales si existieran, sujetas a dichas instancias superiores.

Las afectaciones de carácter ambiental como franjas de servidumbres de protección a manglares, áreas protegidas o similares, se podrán considerar como área útil y ser entregadas como área verde al GADMSJY hasta un máximo de 25% exigible, según lo especificado en el Art. 31; siempre y cuando se desarrollen proyectos en el interior de tipo recreativo/ contemplativo para el uso de los habitantes del sector.

Estos espacios deberán tener infraestructuras como camineras, senderos, pérgolas, juegos, máquinas de ejercicios, espacios contemplativos y demás elementos permitidos, y contar con la aprobación de la Autoridad Ambiental correspondiente.

Los proyectos urbanísticos, que por su ubicación geográfica, se encuentren afectados por entes naturales o antrópicos, deberán considerar y respetar las normas ambientales y de riesgos, establecidas en las Ordenanzas municipales establecidas por las Jefaturas de Ambiente y Riesgos,

así también lo que se encuentra establecido en el PDOT, en el PUGS y Normas Complementarias a estos dos instrumentos normativos, aprobados por el Concejo Cantonal del cantón San Jacinto de Yaguachi, mediante Ordenanzas Municipales. A continuación, se establece respetar las normas de afectaciones, establecidas en los siguientes cuadros:

| NORMAS DE ESTRUCTURANTES NATURALES<br>FRANJAS DE PROTECCIÓN A APLICAR EN ZONA URBANA Y RURAL | | |
|---|---|---|
| **DESCRIPCIÓN** | **ZONA URBANA** | **ZONA RURAL** |
| 1 Ríos principales<br><br>2 Ríos secundarios<br><br>3 Riachuelos<br><br>**(*) PUGS** [7] | 1 Desde la margen superior o borde del muro, 15 mts a cada lado.<br><br>2 Desde margen superior o borde del muro, 10 mt a cada lado, dependiendo de la fragilidad del suelo.<br>3 Desde la margen superior o borde del muro, 10 mts a cada lado, dependiendo de la fragilidad del suelo. | 1 Desde la margen superior o borde del muro, 30 mts a cada lado.<br><br>2 Desde la margen superior o borde del muro, 15 mts a cada lado.<br><br>3 Desde margen superior o borde del muro, 10 mts a cada lado, dependiendo de la fragilidad del suelo. |
| Esteros | Desde margen superior o borde del muro, 6 mts a cada lado, se considerará aplicar hasta 10 mts, dependiendo de la fragilidad del suelo. | Desde margen superior o borde del estero 10 mts a cada lado, se considerará aplicar hasta 15 mts, dependiendo de la fragilidad del suelo. |
| Canal de drenaje / riego natural | Desde margen superior 5 mt a cada lado. Se aplicará hasta 8 mts, dependiendo de la fragilidad del suelo. | Desde margen superior del canal 5 mts a cada, Se aplicará hasta 10 mts, dependiendo de la fragilidad del suelo. |
| Área de protección ecológica | | Isla Bonita, Recinto Cáliz 2, vía al PAN |

| TABLA 2 – ESTRUCTURANTES ANTRÓPICOS<br>NORMAS DE INFRAESTRUCTURA DE SOPORTE<br>FRANJAS DE PROTECCIÓN A APLICAR EN ZONA URBANA Y RURAL | | |
|---|---|---|
| **DESCRIPCIÓN** | **ZONA URBANA** | **ZONA RURAL** |
| Franjas de Protección por Líneas de Alta Tensión 69, 132, 250 KW | Se aplicará la norma establecida por el ente regulador (ARCONEL), de acuerdo con última resolución de aprobación: Resolución Nro. ARCONEL-018/18. Y estará sujeta a futuras disposiciones por el ente en competencia. | |
| Canal de drenaje / riego construido | Desde borde construido 5 mt a cada lado | Desde borde construido 5 mt a cada lado |
| Protección de Fuentes de captación, almacenamiento de Agua y Redes de Desagüe | Se respetarán los espacios y construcciones delimitadas por el GAD Municipal como bien o equipamiento de servicio público, permitiéndose el mantenimiento y reconstrucción de los mismos. | |
| Franjas de Protección para Líneas del Tren. | Desde las líneas de rieles del tren, se respetará 10 metros a cada lado para circulación vial. El diseño vial se adaptará a la consolidación habitacional en sitio. Todo proyecto urbanístico que se desarrolle contiguo a estas líneas del tren deberá considerar los anchos de vías que requiera su proyecto urbanístico en virtud de su intensificación | Desde el eje de los rieles del ferrocarril 12,50 metros a cada lado. |

Las franjas de protecciones que se dejen en entes naturales, servirán para que las empresas de

[7] Normativa en el Plan de Uso y Gestión del Suelo

servicios públicos tengan libre acceso para el mantenimiento de estos.

Se podrá realizar parques lineales, si la pendiente lo permite, con implantación de forestación y reforestación con base a plantas nativas.

**Art. 30.- Del Porcentaje de Área Útil Vendible (AUV). -** El área útil vendible del suelo destinado a edificaciones de actividad residencial, no será mayor del sesenta por ciento (60%) del área total del lote que se proyecta urbanizar.

Para edificaciones destinadas a la actividad comercial o área comercial vendible (ACV) un porcentaje no menor al cinco por ciento (5%) del área total del lote que se proyecta urbanizar. En caso de contemplarse en la propuesta urbanística este porcentaje se sumará en las vías o áreas verdes.

**Art. 31.- De los Porcentajes por Cesión de Áreas Verdes y Comunales (ACM): Art. 424.- 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 o 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."

Dentro del equipamiento comunitario podrán completarse las PTARD (Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales Domésticas), subestaciones eléctricas. Centros de Acopio, Cisternas entre otros

similares que presenten servicio a la comunidad.

Si el desarrollo urbanístico se realiza por etapas, es decir, considerándose cada una como conjunto cerrado individual, podrán optar por cumplir el mínimo del 7% como porcentaje mínimo de ACM por cada una de las etapas a desarrollarse, siempre que por lo menos el 4 % se encuentre agrupado en un gran espacio verde o comunitario externo a las etapas, entendiéndose que estará en un solo lote, y que el plan maestro cumpla en entregar como mínimo el 15% de ACM en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario. En caso de presentar en áreas dispersas el ACM deberán completar el 15% por cada etapa de desarrollo.

Si el proyecto urbanístico se desarrolla por etapas, esta podrá aprobarse con los porcentajes por Cesión de Áreas Verdes y comunales estipulados en el total del plan maestro.

Las Áreas verdes (parques) deberán cumplir con condicionamientos mínimos para que sean espacios funcionales. Tendrán un frente no menos a 15 metros lineales y la profundidad en uno de sus lados será de mínimo 8 metros. El área mínima no podrá ser menor a 120 m². Los equipamientos comunitarios y áreas verdes se emplazarán con frente a una o más vías de tránsito vehicular.

Los parterres centrales y áreas verdes que estén dentro de la sección vial podrán ser cuantificados como área verde siempre y cuando este tenga un ancho mínimo:

- Parterre central = 2m de ancho mínimo.
- Área Verde colindante a aceras = 1m de ancho mínimo.
- Aceras colindantes a las áreas comunales para circulación peatonal = 2 m ancho mínimo.

El porcentaje que podrá cuantificarse como área verde que está inmerso en la sección vial no podrá superar el 20% del área destinado el área verde estipulada en este Art. 31.

Podrá aprobarse con los porcentajes por Cesión de Áreas Verdes y Comunales estipulados en el total del plan maestro.

Las áreas destinadas para zonas verdes y de equipamiento comunal deberán ser entregadas al GADMSJY totalmente terminadas, de acuerdo con el proyecto aprobado y previo informe de la Dirección de Obras Públicas. La urbanizadora además arborizará las áreas verdes y parterres con variedades forestales propias de la zona.

**Art. 32.- Del Porcentaje de Área Útil No Vendible (AUNV**). - Al área útil no vendible del suelo destinado para calles y avenidas, incluyendo en ella aceras y bordillos no será menor al veinte por ciento (20%) del área total del lote que se proyecta urbanizar.

Entendiéndose;

a) AUV 60% Residencial
b) ACV 5% (comercial)
c) ACM 15% (50% Área Verde, 50% equipamientos comunales)
d) AUNV 20%

Por etapas ACM 7% (50% Área Verde agrupadas)

**Art. 33.- Transferencia de dominio de las Áreas Cedidas a la Municipalidad (ACM). –**

Las autorizaciones y aprobaciones de nuevas urbanizaciones en área urbana o urbanizable, se protocolizarán en una notaría y se inscribirán en el correspondiente registro de la propiedad.

La Aprobación del Proyecto y Autorización para el Inicio de las Obras Urbanísticas de nuevas urbanizaciones emitidas por el GADMSJY, se protocolizarán en una notaría y se inscribirán en el Registro de la Propiedad de San Jacinto de Yaguachi. Tales documentos constituirían títulos de transferencia de dominio de las áreas de usos públicos, verdes y comunales, a favor del GADMSJY, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos, a excepción del servicio de energía eléctrica. Dichas áreas no podrán enajenarse.

Al tenor de lo establecido en el artículo 479 del COOTAD en el caso de que los promotores no procedieran con lo establecido en el inciso anterior, en el término de sesenta (60) días contados a partir de la entrega de la resolución de autorización para el inicio de obras urbanísticas, lo hará el GADMSJY, a través de Secretaría Municipal. El costo generado, más un recargo del veinte por ciento (20%), será cobrado por el GADMSJY al propietario promotor a través de la Dirección Financiera por los canales que esta dirección disponga.

En caso de incumplimiento del pago de lo establecido en el inciso anterior, el promotor no podrá obtener autorizaciones posteriores por parte del GADMSJY

Aunque se encuentren en urbanizaciones particulares y no existe documento de transferencia de tales bienes al GADMSJY, por parte de los propietarios, los bienes citados en el Art. 417 (Bienes de uso Público) del COOTAD, se considerarán de uso y dominio público.

En razón de sus competencias el GADMSJY (prestar servicios públicos, construir y mantener la vialidad urbana), podrá intervenir, de manera directa o por medio de las entidades prestadoras de servicios, en los Bienes de Uso Público dotándolos de infraestructura básica tales como alcantarillado, aguas lluvias, agua potable, energía eléctrica, vías, etc., los cuales podrán ser cobrados a los beneficiarios a través de la Contribución Especial de Mejoras u otros instrumentos legales, consagrando así el derecho constitucional a una vida digna del que gozan los ciudadanos.

Esta intervención será aplicable exclusivamente en los casos en que las Urbanizaciones que hayan obtenido la Autorización de Venta de Solares y/o de obras, por ende, el proceso de Entrega-Recepción, o no hubieren efectuado la transferencia de dominio de áreas de uso público a favor de GADMSJY. Esto, sin responsables (promotores, constructores, urbanizadores, etc.), por parte de los propietarios de los inmuebles beneficiados por dichas mejoras.

El mantenimiento de las Áreas verdes y comunales es responsabilidad del urbanizador hasta que estas sean entregadas al GADMSJY. Con posterioridad al traspaso de dominio, se suscribirá con los representantes del sector un convenio de colaboración para el cuidado y mantenimiento de estos bienes de servicios públicos de propiedad del Municipio.

**Art. 34.- Cambio de Categoría de bienes (ACM). -** Los bienes cedidos al GADMSJY de cualquiera de las categorías establecidas en el COOTAD pueden pasar a otra de las mismas, previo informes técnicos y resolución del Consejo Municipal con el voto favorable de las dos terceras partes de sus miembros.

Los bienes de dominio público de uso público podrán pasar a la categoría de adscrito al servicio público, y solo excepcionalmente a la categoría de bienes de dominio privado, salvo las franjas de servidumbre, los esteros y los ríos con sus lechos y sus zonas de remanso y protección; parques, canchas zona de reserva e instalaciones que se encuentran al servicio directo de la comunidad.

**34.1.-** Las ACM aprobadas en la etapa denominada "Aprobación de proyecto y Autorización para el Inicio de las Obras Urbanísticas" el GADMSJY en un Proyecto Urbanístico cuyo caso no sea el Vial (vías y peatonales), podrán modificarse (cambio de categoría de bienes), siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que, en la nueva propuesta presentada, no se reduzcan los porcentajes de áreas verdes aprobadas.
b) Que, sean destinados a un uso de bienestar general (espacios verdes, arbolados, recreativos u otro tipo de equipamiento comunitario que no atente al bienestar de futuros propietarios).

Los rediseños urbanísticos podrán realizarse antes de que exista la Aprobación del Proyecto o para la Autorización del Inicio de Obras Urbanísticas.

**34.2.- Cambio de Categoría de bienes destinados a áreas verdes y comunales.-** En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes y comunales, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar equipamientos tales como seguridad, educación y salud, siendo necesario para el efecto pertinente informe previo que en cada caso deberá presentar de la Máxima Autoridad del GADMSJY; previo informes de las dependencias municipales u órganos respectivos.

**Art. 35.- Cambio de Uso de Áreas Útiles Vendibles (AUV) y Residenciales, en urbanizaciones.-** La Máxima Autoridad del GADMSJY o su Delegado podrá autorizar, previo certificado de factibilidad y viabilidad emitido por la Jefatura de Control de Edificaciones y Uso del Suelo, aplicando las normas establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) y normas complementarias al PDOT y PUGS, aprobadas por el Concejo Cantonal de San Jacinto de Yaguachi, y la solicitud del propietario indicando la modificación parcial o total de los suelos destinados a Áreas Comerciales Vendibles (ACV) a Uso Residencial, y Viceversa, de Uso Residencial a Uso Comercial, siempre y cuando previamente se dé cumplimiento de las siguientes condiciones:

a) Que dichas propuestas sean respaldadas por la aceptación expresa de la mayoría simple de los propietarios de predios de la urbanización del caso, a través de sus representaciones legalmente constituidas. En caso de que el promotor sea aún el propietario de más del 50% de los predios (área vendible) de la urbanización, deberá contar al menos con la autorización del 51% de los propietarios de los predios restantes.

Dicha aceptación deberá estar registrada en un documento debidamente Notariado con reconocimiento de firmas, en el que expresamente se deje establecido que los propietarios, habiendo sido formalmente convocados en una reunión, están de acuerdo en autorizar el cambio de suelo solicitado en los términos constantes en la propuesta.

b) Que abarquen solamente los predios que no estén comprometidos por edificaciones.
c) Que se trate de predios que estén dentro de Proyectos Urbanísticos que ya cuenten con aprobaciones debidamente concedidas por el Concejo Municipal.
d) Que existan informes específicos de las entidades prestadoras de servicios de agua potable y alcantarillado sanitario, energía, vialidad y telecomunicaciones, en el sentido de que es posible o conveniente realizar dicha modificación.
e) Deberá proponerse por parte de los interesados la respectiva modificación del Reglamento Interno, presupuestos, cronogramas y Planos Urbanísticos, a fin de que se incorpore el cambio de suelo propuesto. Dichos documentos deberán ser aprobados siguiendo el procedimiento establecido para tal efecto.
f) En los casos de edificaciones ubicadas dentro de Desarrollos Urbanísticos Residenciales de Interés Social o similares, que correspondan a proyectos aprobados, no podrán ser posteriormente modificados por los promotores, urbanizadores, propietarios, ni ocupantes o arrendatarios de los inmuebles, salvo por alguna excepción y expresa aprobación de la Máxima Autoridad del GADMSJY o su delegado.

**Art. 36.- Convenios para Administración y Mantenimiento de las ACM**. - Con el objeto de propiciar el espíritu comunitario y contribuir al funcionamiento y mantenimiento de las áreas verdes y recreativas; los promotores o propietarios del sector, podrán solicitar la administración y mantenimiento de dichas áreas. Para efectos de firmar un convenio de administración y mantenimiento de estas áreas con el GADMSJY; los solicitantes deberán estar legalmente constituidos y las ACM receptadas a conformidad por el GADMSJY.

**Art. 37.- Servidumbres Reales. -** El GADMSJY, las empresas prestadoras de servicios u otra entidad de gobierno, podrá imponer servidumbres en los casos en que sea indispensable para la ejecución de obras destinadas a la prestación de un servicio público, siempre que dicha servidumbre no implique la ocupación gratuita de más del diez por ciento (10%) de la superficie del predio afectado.

**Art. 38.- Del Equipamiento Comunal. -** Se realizará en atención a la población a servir, y de acuerdo con las siguientes disposiciones:

**38.1.-** En cualquiera de los tipos de Desarrollo Urbanístico normados en la presente Ordenanza, deberá preverse espacios para equipamientos destinados para usos de bienestar general, de conformidad con lo establecido en los Cuadros de Requerimientos constantes en el Anexo 1 Art. 13 de la presente Ordenanza.

**38.2.-** Los espacios propuestos para equipamiento comunitario serán ubicados dentro de las áreas previstas para ACM (Área Cedida al Municipio) los cuales deberán ser entregados una vez que se encuentren completamente terminados, al GADMSJY según el Art. 31 de esta Ordenanza.

**38.3.-** Se podrán ubicar equipamientos comunitarios dentro de AUV (Área Útil Vendible), siempre y cuando se haya cumplido con el porcentaje exigido en el Art. 31 de esta Ordenanza para las ACM del quince por ciento (15%), cuyo tipo de equipamiento deberá quedar establecido en el Reglamento Interno de la urbanización y planos urbanísticos. Estas serán de uso exclusivo para el cual fueron determinadas en el Proyecto aprobado por el GADMSJY.

**38.4.-** Se exigirá que en las áreas destinadas a Área Útil Vendible (AUV), se dejen previstos los espacios destinados para desarrollo futuro de instalaciones destinadas al servicio de salud y de educación, etc. de conformidad con los cuadros de equipamiento en la presente Ordenanza (Anexo 1).

Se podrá obviar la obligación de dejar los espacios para ciertos equipamientos específicos si la oferta de éstos se encuentra cubierta en el entorno próximo de la urbanización, debiendo estos espacios ser sustituidos con otro tipo de equipamiento en favor de la comunidad.

## Título III
## ESTUDIOS, NORMAS, PROCEDIMIENTOS Y REQUERIMIENTOS MÍNIMOS
## CAPITULO I

**Art. 39.- De las Obras de Urbanización. -** Se entiende por obras de urbanización todas aquellas que sirven para habilitar un predio tendiente a desarrollar un proyecto urbanístico, sea para su adecuación topográfica (movimientos de tierra, terrazados, muros de contención, etc.) como para obras de infraestructura vial y de servicios públicos.

Los diseños y estudios de urbanización tendrán vigencia de 1 año a partir de su aprobación, transcurrido este período deberán actualizarse en las respectivas dependencias municipales.

Los proyectos urbanísticos que han sido aprobados por el GADMSJY, tendrán un tiempo de 10 años para su construcción total, el mismo que, luego de cuatro años de no haber iniciado la construcción, deberá actualizar las normas constructivas vigentes en el GAD Municipal.

**39.1.- Red Vial. –** La red vial por implementarse en las urbanizaciones deberá tener como soporte lo que derive del correspondiente Plan de Movilidad del cantón San Jacinto de Yaguachi, generado por la Instancia Municipal en competencia y Aprobado por el Concejo Municipal del cantón San Jacinto de Yaguachi, así como lo establecido en el PDOT y PUGS del cantón San Jacinto de Yaguachi vigentes y a las Normas Técnicas Complementarias que provienen de estos dos documentos normativos fijados en Ordenanzas aprobadas por el Concejo Municipal, debiendo considerar para cada caso el análisis y solución de lo siguiente:

a) Aplicación de normas de tráfico que contemplen la provisión de espacios para circulación y aparcamiento vehicular, así como para la circulación peatonal, y cualquier otra modalidad de circulación, todo ello vinculado a lo que establezca el Plan de Movilidad del cantón.
b) Si el proyecto contempla etapas para su desarrollo, deberá presentar independientemente del plano arquitectónico/urbanístico, el plano de señales de tránsito por cada etapa del proyecto.

c) Si la Urbanización contempla lotes con A.C.V., estas áreas no serán incluidas dentro de la aprobación del Plan de Movilidad del cantón, deberá presentar su Estudio de Impacto Vial independiente cuando tenga definido el tipo de proyecto a construir.
d) La circulación vehicular para uso residencial en las vías internas de doble sentido de circulación debe contemplar mínimo 7,00 metros libres de circulación con su respectivo radio de giro, sin considerar las áreas de estacionamiento en la vía pública. Caso contrario deberá realizar el plan de circulación considerando vías unidireccionales y con estacionamientos en lado izquierdo de la vía.
e) El Proyecto urbanístico deberá considerar en la circulación vial interna, vías que contemplen un derecho vial idóneo para el ingreso de transporte de servicios públicos y privados como carro contra incendios, carro recolector de basura, ambulancias, camiones de mudanzas, etc., debiendo contemplar los respectivos radios de giros.
f) La capacidad, secciones, funciones, etc., de las vías, producto del estudio anterior, deberán considerar también lo establecido en la Ordenanza del Plan de Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón San Jacinto de Yaguachi vigente.
g) Todas las vías deberán contar con señalización vial, tanto horizontal como vertical.
h) En caso de que el estudio vial lo determine, se deberán considerar curvas de retorno según la siguiente fórmula:

$$\textbf{RADIO} = \frac{\text{ANCHO DE CALZADA} + 0{,}50 \times \text{ANCHO DE CALZADA}}{2}$$

i) La provisión de unidades de aparcamiento deberá ser resuelta al interior del predio y/o edificación prevista para el caso.
j) Las plazas de aparcamiento para visitantes determinadas en el Estudio de Impacto Vial deberán ubicarse en playa de estacionamiento destinadas exclusivamente para tal servicio.
k) Los diseños arquitectónicos de garitas que contemplen la edificación de pórticos, arcadas, cubiertas, etc., en la zona de ingreso y egreso del proyecto, deberán contemplar una altura libre de 5,50 metros, y una sección mínima de 3,50 metros de ancho por carril, a efectos de no dificultar los ingresos de vehículos especiales, como los de Servicio de Control contra Incendios, carro de evacuación de desechos sólidos, ambulancias, mudanzas, etc.
l) El sistema de Control de Ingreso y Egreso al proyecto urbanístico, deberá considerar cuando menos lo siguiente:
    1. Los proyectos urbanísticos cuyos accesos de ingreso y salida vehicular den a vías de alto tránsito y velocidad, considerarán los parámetros de visibilidad, velocidad y distancia de frenado. Deberán **implementar carriles de desaceleración y aceleración**, sin afectar los predios vecinos. La longitud de estos carriles dependerá del tipo de vía y de la velocidad de operación de este, evitando la salida a 90° y que deberán estar al interior del predio. La vía de ingreso deberá impedir que la espera de ingreso sea realizada ocupando la vía pública, esto es entre la línea de lindero o cerramiento de la urbanización y la garita y/o pluma. En el caso de existir plumas de control vehicular, estas deberán incorporar sistemas inteligentes y automatizados de ingreso para evitar el tráfico vehicular y reducir los tiempos de espera.
    2. La caseta de control de ingreso, o cualquier otro sistema de identificación a implementarse, deberá situarse a no menos de 25,00 metros medidos a partir de la línea de lindero de la propiedad (retiro frontal hacia la vía principal de ingreso de la urbanización). Podrá existir una excepción de esta disposición respecto a las casetas de control en conjuntos residenciales ubicados al interior de la urbanización, hacia las vías

propuestas del proyecto; o en su defecto, lo que el estudio de impacto vial aprobado disponga.

3. El número de carriles de ingreso vehicular se establecerá en base al cálculo de la densidad del proyecto y estará normado por la Instancia de Movilidad del GAD Municipal de San Jacinto de Yaguachi.

**39.1.1.- De la vialidad en los proyectos urbanísticos:**[8]

Esta norma establece los requisitos que debe cumplir el sistema vial urbano en los proyectos de urbanización y renovación de los centros poblados existentes. Esta norma comprende en general el conjunto de vías diseñadas y destinadas al tránsito vehicular y peatonal en los sectores urbanos y centros poblados.

No comprende las autopistas, avenidas y vías de tránsito rápido destinadas a canalizar el tránsito global de acceso, salida y circunvalación de los centros poblados, cuyos diseños estarán sujetos a las disposiciones de la autoridad municipal de tránsito correspondiente o del Ministerio de Obras Públicas.

Para efectos de esta norma, las vías que se proyecten en un diseño urbanístico o las existentes y/o proyectadas en los sectores urbanos y centros poblados se clasifican en los siguientes grupos:

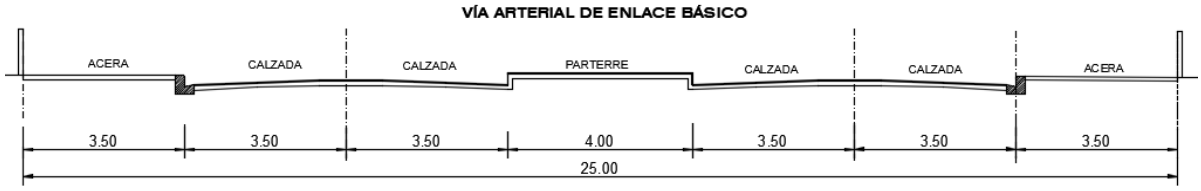
**a) Vías del plan director**
- vías arteriales de enlace primario, (vías expresas)
- vías arteriales de enlace básico, (vías arteriales)
- vías de enlace secundario. (vías colectoras)

**b) Vías locales**
- vías locales vehiculares,
- vías locales peatonales.

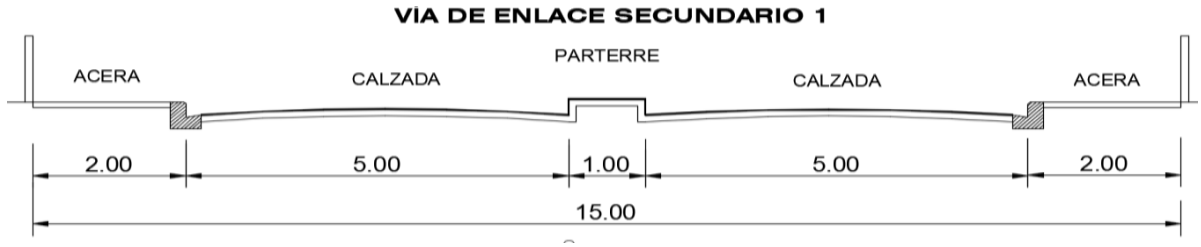
**39.1.1.1.- Vías arteriales de enlace primario (vías expresas). -** Son las vías destinadas al tránsito interurbano. Deben permitir la circulación rápida (60 a 90km/h) de vehículos en ambos sentidos y en carriles separados y contar con accesos controlados. No deben permitir el estacionamiento de vehículos en sus carriles.

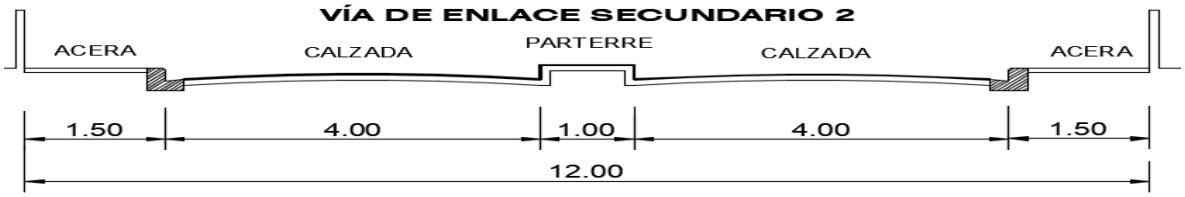
**39.1.1.2.- Vías arteriales de enlace básico (vías arteriales). -** Son las vías destinadas de preferencia al transporte masivo que se conectan con las vías arteriales de enlace primario y las vías de enlace secundario. Deben permitir la circulación moderada (40 a 60 km/h) de vehículos en ambos sentidos y en carriles separados. No deben permitir el estacionamiento de vehículos en sus carriles, obedecerá a la siguiente sección vial distribuida, pudiendo considerar diseño de ciclovías:

8 INEN 1678



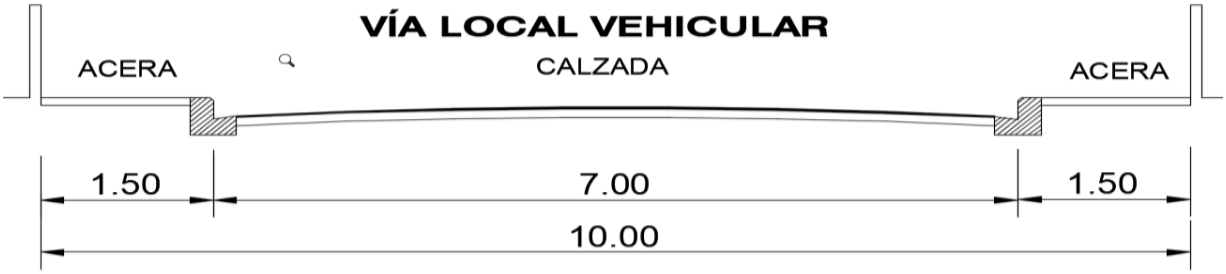

**39.1.1.3.- Vías de enlace secundario (vías colectoras). -** Son las vías destinadas al tránsito interno de los diversos sectores urbanos que se conectan con las vías arteriales de enlace básico y las vías locales. Permiten la circulación moderada (30 km/h) y el estacionamiento de vehículos, de acuerdo con las regulaciones de las autoridades de tránsito. Se contemplarán dos secciones viales para este tipo de vías como ejes centrales colectoras en los proyectos urbanísticos:



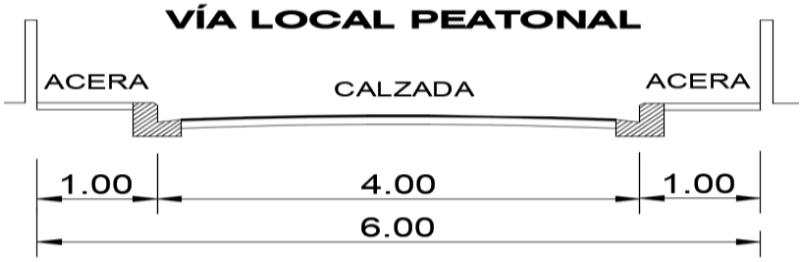




Se pudiera o no contemplar el parterre central, pudiendo considerar un muro divisorio y vías unidireccionales, franjas divisorias pintadas y/o implementar Ciclovías en el proyecto, mínimo de 1,50 mt.

**39.1.1.4.- Vías locales vehiculares. -** Son las vías destinadas al tránsito particular de vehículos en las urbanizaciones. Permiten la circulación moderada y el estacionamiento de vehículos de acuerdo con las regulaciones de las autoridades de tránsito. Se considerará la siguiente sección para las vías internas del proyecto urbanístico:




**39.1.1.5.- Vías locales peatonales. -** Son las vías destinadas al tránsito peatonal en las urbanizaciones. No deben permitir el tránsito ni el estacionamiento de vehículos. A continuación, sección de vía peatonal en el proyecto urbanístico:




**Salvedad**: Se pudiera utilizar en el proyecto urbanístico vías peatonales de hasta 8,00 metros para uso vehicular un sentido, siempre cuando no se obstruya y se respete el derecho al peatón.

**39.1.1.6.- Ciclovías. -** Están destinadas al tránsito de bicicletas conectan generalmente a las áreas residenciales, transporte colectivo, trabajo y pueden tener funciones de recreación e integración paisajista. Separada físicamente tanto del tráfico motorizado como del peatonal.

**Art. 40.- Dimensiones mínimas de las vías. -** [9] Las dimensiones de las vías que se considerarán en el Proyecto urbanístico, estarán sujetas a la siguiente Tabla:

**REQUISITOS BÁSICOS DE DISEÑOS DE VÍAS URBANAS**[10]

| TIPO DE VIA | ANCHO MÍNIMO TOTAL METROS | PENDIENTE MÁXIMA % |
|---|---|---|
| Arterial de enlace primario | Diseño especial | |
| Arteria de enlace básico | 25 | 8 |
| De enlace secundario | 15 | 10 |
| Local Vehicular | 10 | 12 |
| Local peatonal | 6 | 15 |
| Ciclovía | 2 | 12 |
| | | 60 en tramos de escalinatas |

En los proyectos urbanísticos, respecto a los diseños viales y de circulación para el peatón, ciclovías y transporte se deben tener las siguientes consideraciones:

a) Con la finalidad de permitir una correcta accesibilidad en las vías diseñadas en los proyectos, estas deberán ser analizadas y simuladas bajo una herramienta técnica que se adapte a la normativa de diseño vial nacional y que demuestre las condiciones normales de giro y desplazamiento de los vehículos de diseño que se utilice para tal efecto, al menos en puntos o secciones viales que se consideren críticos o conflictivos, tales como: intersecciones, rotondas, curvas horizontales y/o verticales, etc.
b) La colocación de señaléticas tanto horizontal como vertical.
c) Los anchos de aceras serán de mínimo 1,50 metros de ancho. (Excepto lo estipulado en disposición transitoria Cuarta de esta Ordenanza)
d) Deben existir las rampas respectivas para el uso de personas vulnerables.
e) Las áreas recreativas o espacios comunales, deberán contener mobiliario urbano, arborización con especies de la localidad, las aceras no deberán contener recubrimientos lisos que causen accidentes, sino antideslizantes.

[9] INEN 1678
[10] INEN 1678

f) La circulación vehicular en las vías internas de doble sentido de circulación debe contemplar mínimos 7,00 metros (siete metros) libres de circulación sin considerar las áreas de estacionamientos en la vía pública. Caso contrario deberá realizar el plan de circulación considerando vías unidireccionales y con estacionamientos en lado izquierdo de la vía.
g) Las dimensiones básicas en vías urbanas son: Velocidad máxima (limite): 30 km/h, ancho mínimo del carril bicicleta unidireccional 1,20 metros (un metro veinte centímetros) ancho recomendable 1,50 metros (un metro cincuenta centímetros), bidireccionales 2,20 metros (dos metros veinte centímetros) ancho recomendable 2,50 metros (dos metros cincuenta centímetros), ancho de carril vehicular 3,50 metros. Se colocarán al costado derecho del carril marcas de pavimento.

Para casos específicos deberán regirse en los establecidos en las normas INEN.

La capacidad, secciones, funciones, etc., de las vías, producto del estudio anterior, deberán considerar también lo establecido en el Plan vial del cantón San Jacinto de Yaguachi.

**40.1.-** Las plazas de estacionamientos se sujetarán a las siguientes disposiciones:

- El ingreso vehicular no podrá ser ubicado en esquina, ni a través de plazas, plazoletas, parques parterres ni pretiles y se lo hará siempre desde una vía pública. En caso de que el predio tenga acceso a dos vías, el ingreso vehicular se lo planificará por la vía inmediata.
- Los accesos a los estacionamientos deberán conservar el mismo nivel de la acera. El ancho mínimo de las rampas de acceso a los estacionamientos será de tres metros. En zonas residenciales se podrá construir garajes en los retiros frontales. La ocupación como accesos a los estacionamientos, no supera el 30% del frente del lote. En lotes con frentes menores a 10 metros de acceso a los estacionamientos será de 3 metros. La cubierta del garaje deberá ser inaccesible y su altura mínima será de 2,40 metros y máxima de 4,60 metros.
- No se podrán modificar los bordillos, las aceras ni las rasantes, sin previa autorización expresa de la Dirección de Obras Públicas.
- Los proyectos urbanísticos deberán dejar estipulado en sus diseños viales de circulación peatonal, las respectivas rampas con sus pendientes correspondientes para el acceso del peatón de acceso limitado.

| **NÚMERO MÍNIMO DE ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS PARA** | | |
|---|---|---|
| **1.- USO RESIDENCIAL** | **RESIDENTES** | **VISITANTES** |
| Proyecto de Interés Social (49 m² a 71 m²) | 1 por cada 10 viviendas | Dependerá del proyecto |
| Proyecto de Interés Social (72 m² a 104 m²) | 1 por cada vivienda | 1 por cada 10 viviendas |
| Proyectos lote (105 m² a 200 m²) | 1 por cada vivienda | 1 por cada 3 viviendas |
| Proyectos lote > a 201 m² | 1 por cada vivienda | 1 por cada vivienda |
| **MULTIFAMILIAR** | **RESIDENTES** | **VISITANTES** |
| Departamento 40 m² | 1 por cada 10 viviendas | 1 por cada 4viviendas |
| Departamento= 40 a 70 m² | 1 por cada 10 viviendas | 1por cada 3 viviendas |
| Departamentos= 71 a 240 m² | 1 por cada vivienda | 1 por cada vivienda |
| Departamento> 240 m2 | 1 por cada vivienda | 2 por cada vivienda |

| | |
|---|---|
| **2.- USO COMERCIAL Y OFICINA** | |
| Hasta 100 m² de área útil | 1 por cada 100 m² |
| >100 m2 de área útil | 1 por cada 50 m² de exceso |
| Centro Comerciales | 1 por cada 25 m² de exceso |
| **3.- EQUIPAMIENTO Y SERVICIO** | |
| **EDUCACIÓN** | |
| Primaria y Preprimaria | 1 por cada 2 aulas |
| Secundaria | 1 por aula |
| Superior | 4 por aula |
| **CULTURA CULTO ESPECTÁCULO PUBLICO** | 1 por cada 2 aulas |
| **SALUD (60% para el público y 40% para el personal)** | 1 porcada 4 camas |
| **ALOJAMIENTO** | 1 por cada 4 habitaciones |

**Art. 41.- De los servicios básicos. -** El GADMSJY, en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal. Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal; según lo establecido en el COOTAD artículo 470.

En cumplimento al inciso anterior se deberá presentar una Carta de Compromiso de dotar de los servicios básicos, misma que deberá ser protocolizada ante un notario público, la misma que deberá ser presentada como parte de los requisitos del proyecto definitivo.

**41.1.- Servicios Sanitarios y de Saneamiento. -** En lo referente a la red de servicios sanitarios (agua potable, aguas lluvias y servidas) y sistema de recolección de desechos sólidos, en cuanto a su red de distribución del servicio, instalaciones, etc., serán las que determinen cada una de las empresas prestatarias de los servicios o direcciones correspondientes. En ausencia de dichos parámetros se tomará como referencia la normativa INEN, NEC; otras leyes nacionales y sus reglamentos según el área de su competencia.

La prestación de los servicios deberá estar claramente detallada en el Reglamento Interno de la Urbanización, Planos y Memorias Técnicas.

**41.2.- Servicios de Electricidad, Comunicación y Seguridad. -** En lo referente al Servicio Eléctrico, Telefonía (Fija o Móvil), Voz y Datos, Sistema contra Incendios, se deberá observar lo que disponga cada una de las empresas prestatarias de servicios. Se tendrá como referencia la normativa INEN, NEC, Reglamento de prevención, mitigación y protección contra incendios; otras leyes nacionales y sus reglamentos según el área de su competencia.

La prestación de los servicios deberá estar claramente detallada en el Reglamento Interno de la Urbanización, Planos y Memorias Técnicas.

**Art. 42.- Adecuación de áreas de equipamientos comunales. -** Demarcación y señalización de los solares destinados para equipamientos comunales, tal como constan en el plano urbanístico, y deberán estar claramente detallada en el Reglamento Interno de la Urbanización.

**Art. 43.- Adecuación de áreas privadas o vendibles. -** Adecuación topográfica general de los terrenos destinados a las futuras edificaciones, así como la demarcación y señalización individual de cada uno de los solares, mediante la utilización de materiales y sistemas de señalización duraderos (hitos) y de fácil identificación.

**Art. 44.- Características de los Predios en Urbanizaciones. -** Los solares resultantes de un proyecto de urbanización deberán respetar los frentes y áreas establecidas en la presente Ordenanza y las regulaciones y/o Normas Técnicas Complementarias al PDOT y PUGS emitidas por la DOT y aprobadas mediante Ordenanza Municipal por Concejo Cantonal, según sea el caso de cada proyecto por su ubicación.

En Urbanizaciones Residenciales y Residenciales de Interés Social que promuevan la venta de unidades de vivienda, sea de manera individual, o bajo la figura de conjuntos habitacionales, entendido como tal al grupo de viviendas con tratamiento arquitectónico integrado, estarán sujetos al régimen de propiedad horizontal.

Esta solicitud de aprobación deberá estar sustentada con base a un análisis y/o estudio de la zona de influencia, presentado por el interesado, y tener un informe favorable emitido por las Direcciones de DACUS y DOT o quien haga sus veces.

Las Urbanizaciones de Interés Social deberán respetar los frentes y áreas mínimas establecidas en esta Ordenanza.

Las Urbanizaciones podrán desarrollar su reglamentación interna, de acuerdo a las Ordenanzas del GADMSJY vigentes. En el caso que no exista esta reglamentación podrán acogerse a las ordenanzas, normativas y Reglamentos Internos (R.I.) que regulen a las Edificaciones y Construcciones del Cantón San Jacinto de Yaguachi vigentes. Y sus reformas vigentes.

**Art. 45.- Servidumbres. -** Se podrá imponer servidumbre gratuita para la conducción de aguas servidas y para aguas lluvias cuando se trate de solares que contemplen pendientes hacia solares colindantes, de acuerdo con lo establecido por la empresa prestataria de los servicios correspondiente o dirección encargada; y señalado en los planos y estudios aprobados.

Las servidumbres gratuitas se impondrán de conformidad con lo establecido en el COOTAD.

Tales situaciones deben ser advertidas tanto en el plano del proyecto urbanístico a ser aprobado, así como en el Reglamento Interno de la urbanización correspondiente, que se anexará a las escrituras de transferencia de dominio de los solares afectados, a efecto de consolidar la certeza jurídica de las propiedades a adquirirse.

En la zona de terreno sobre la cual se establece algún tipo de servidumbre, el propietario o promotor no podrá levantar construcciones o edificaciones de ninguna naturaleza, salvo lo que establezca el respectivo Plan de Manejo o la expresa autorización de la institución que tiene jurisdicción sobre el área correspondiente a la servidumbre.

**Art. 46.- Del Desarrollo por Etapas y los Rediseños Urbanísticos. -**

**46.1.-** A efectos de la Entrega-Recepción de las obras de cada etapa de un Plan Maestro, se exigirá, al tenor de lo establecido en el Art. 28 (indica Recepción Parcial o Final de las Obras de Infraestructura Urbanística) de la presente Ordenanza, certificaciones de las Empresas de Servicios Públicos y Direcciones correspondientes, que garanticen el 100% de la ejecución de las obras y el buen funcionamiento de estas.

Estos informes deberán ser actualizados a la fecha de la solicitud (Entrega – Recepción) y tendrán una vigencia de no más de 6 meses, caso contrario se solicitará nuevos informes a las áreas correspondientes.

**46.2.-** Sin embargo, hasta tanto no sean desarrolladas en su totalidad las obras contempladas en el proyecto urbanístico (Plan Maestro), el promotor deberá responsabilizarse por los daños causados a las áreas verdes, equipamiento comunitario vías e infraestructura básica entregadas al GADMSJY, por los daños que pudieran causar por la construcción y ejecución de las etapas restantes, condición que deberá expresarse en las autorizaciones a ser otorgadas por la Máxima Autoridad del GADMSJY o su delegado. El promotor no será responsable de los daños que provengan por el desgaste natural del mismo.

**46.3.-** En caso de que a solicitud expresa del promotor decida no continuar con el desarrollo del proyecto y paralizar las obras aprobadas por el GADMSJY (Aprobación del Proyecto e Inicio de Obras Urbanísticas), el promotor deberá someterse a los requerimientos y procedimientos establecidos por la Dirección Financiera relacionado a la ejecución de las garantías correspondientes.

**46.4.-** En caso de solicitar una reiniciación de las obras para las etapas que quedaron pendientes de ejecución por parte del promotor, deberá someterse a los requisitos contemplados para cualquier desarrollo urbanístico nuevo, a los que hacen relación los Art. 47 de la presente Ordenanza.

**46.5.-** Los diseños urbanísticos podrán rediseñarse siempre y cuando no tengan la Aprobación del Proyecto y Autorización para el Inicio de las Obras Urbanísticas por parte del GADMSJY.

**46.6.-** Los Proyectos Urbanísticos que tengan ya una Aprobación del Proyecto y Autorización para inicio de Obras por parte del GADMSJY, podrán solicitar el Rediseño Urbanístico siempre y cuando se hayan visto afectados por servidumbres u otras causas, no imputables al propietario o promotor, las que deberán ser justificadas.

## Título IV
## DE LOS REQUERIMIENTOS Y PROCEDIMIENTOS DE APROBACIÓN

### CAPITULO II
### URBANIZACIONES

**Art. 47.- De los procedimientos a seguir:** El Urbanizador público o privado que esté interesado en desarrollar un proyecto urbanístico en el cantón San Jacinto de Yaguachi, procederá a solicitar los requisitos para tal efecto, a la Jefatura de Control de Edificaciones y Uso del Suelo, los cuales se especifican a continuación:

**47.1.- Requisitos para Anteproyecto Urbanístico:**

**1)** Tasa de Trámite Administrativo
**2)** Solicitud dirigida al alcalde firmada por propietario: la original será entregada en Secretaría General suscrita por el propietario del o los predios a urbanizar y una copia con la carpeta de requisitos entregarla a la Jefatura de Control de Edificaciones y Uso de Suelo.
**3)** Copia de cédula de ciudadanía, certificado de votación del propietario y responsable técnico.
3.1.- En caso de ser compañía:
a) Copia de nombramiento del representante legal, copia de cédula de identidad y papeleta de votación del solicitante
b) Copia de la escritura de constitución de la compañía

**4)** Copia de historia de dominio emitido por el registrador de la propiedad del año en curso.
**5)** Levantamiento planimétrico y altimétrico del predio el mismo que debe estar georreferenciado a las coordenadas U.T.M. DATUM WGS-84 17S (Validado por la DACUS). Si el predio no ha sido validado, tendrá que realizar dicha validación en la DACUS previo al ingreso.
**6)** 3 originales impresos de los planos del anteproyecto urbanístico en formato DWG, debidamente georreferenciado a las coordenadas U.T.M. DATUM WGS-84 17S, que incluya su ubicación, cuadro de aprovechamiento urbanístico del suelo, las secciones de las vías, nombre y firma del profesional de diseño y responsable técnico con # de registro profesional en el GADMSJY y registrado en el GAD Municipal de San Jacinto de Yaguachi.
6.1.- En los Planos deberán estar dibujadas las afectaciones de servidumbres, así como también las afectaciones de proyectos urbanísticos y/o viales del GADMSJY.
**7)** Pre Factibilidad de servicios de Alcantarillado, aguas pluviales, desechos sólidos, emitida por la Dirección de Servicios públicos.
**8)** Factibilidad de Uso de Suelo
**9)** Informe del Departamento Ambiental

9.1-En casos de que el o los predios en consulta colinden con áreas protegidas, deberá presentar el respectivo Certificado de Intersección emitido por la entidad competente.
**10)** Informe del Departamento Gestión de Riesgo
**11)** Certificado de NO ADEUDAR al municipio
**12)** Línea de fabrica
**13)** Copia de pago del impuesto predial del presente año
**14)** Copia de Escritura, Registrada en el Registrador de la Propiedad y Catastro actualizado.
**15)** Certificado de Afectación
**16)** Copia del registro de título de Senescyt de todos los profesionales
**17)** Y otros documentos que el departamento de Control de Edificaciones, requiera para su Aprobación

**17.1**.- De manera opcional, si el proyecto urbanístico, incluye la venta de viviendas u otro tipo de edificaciones, podrá presentar, el o los planos del diseño arquitectónico en formato digital (DWG), como mínimo los siguientes:
1) Plantas arquitectónicas
2) Implantación y cubierta (con predio futuro y sus linderos y retiros)
3) Fachadas (4 lados)

4) Cortes longitudinal y transversal
5) En caso de desarrollar un proyecto de dos losas o más plantas, debe presentar planos estructurales y eléctricos con firma de responsabilidad.

**Nota:** un (1) CD donde conste la documentación y planos en formato AutoCAD.

**47.2.- De la Aprobación del Anteproyecto. -** Para la aprobación de los Anteproyectos Urbanísticos:

a) La aprobación de los Anteproyectos Urbanísticos será emitida por la Dirección de Ordenamiento Territorial, misma que estará basada en los informes respectivos de las instancias municipales de: Dirección de Avalúos, Catastro y Usos de Suelo, Jefatura de Control de Edificaciones y Usos de Suelo, Asesoría Jurídica, o quienes hagan sus veces.

   Con la consolidación de estos informes, Ordenamiento Territorial enviará el respectivo informe técnico de viabilidad del Anteproyecto urbanístico a la Comisión de Terrenos, conformada por los señores concejales, los cuales recibirán el informe con la respectiva sustentación del Anteproyecto de la Dirección de Ordenamiento Territorial, para que ellos realicen su informe de aceptación al Anteproyecto urbanístico. Ordenamiento Territorial, contando con el informe favorable de la Comisión de Terrenos, presentará el informe Definitivo de APROBACIÓN DEL ANTEPROYECTO URBANISTICO al señor Alcalde y/o su delegado, para que se disponga que Secretaría General dé respuesta a los dueños del proyecto urbanístico que ha sido aprobado su Anteproyecto, así como también se disponga a las instancias técnicas municipales en competencia viabilicen los procedimientos administrativos a seguir.
b) En caso de cambio o rediseño del anteproyecto urbanístico aprobado, el propietario deberá solicitar una nueva aprobación de su Anteproyecto, antes de gestionar la aprobación del proyecto final.
c) En el caso de que el Anteproyecto contemple edificaciones, el promotor podrá conjuntamente con lo anterior, solicitar la revisión y aprobación previa de sus proyectos por parte la Jefatura de Control de Edificaciones y Usos del Suelo. Esto debe ser ingresado como Aprobación de Planos en la Jefatura de Control de Edificaciones y Uso del Suelo.

**47.3.- Informes de las Áreas Técnicas. -** Si la petición y planos cumplen todos los requisitos, los funcionarios de las Áreas técnicas en competencia, emitirán sus informes favorables, en un plazo máximo de 80 días laborables contados a partir de su recepción, para la aprobación de los Anteproyectos y Proyectos urbanísticos.

**47.4.- Requisitos para Aprobación de Proyecto y Autorización de Inicio de Obras Urbanísticas:**

a) Tasa de trámite administrativo
b) Original y copia de solicitud dirigida al alcalde, suscrita por el propietario del o los predios.
c) Copia de cédula de ciudadanía, certificado de votación del propietario y responsable técnico.
d) Copia de nombramiento del representante legal, copia de cédula de identidad y papeleta de votación del solicitante.
e) Copia de Registro Único de Contribuyente.

f) Original de historia de dominio emitido por el registrador de la propiedad del año en curso.
g) Copia simple de escrituras del o los predios que formen parte del proyecto urbanístico, debidamente inscritas y catastradas.
h) Escritura de protocolización de aprobación de Resolución de fraccionamiento o fusión de lotes (de existir)
i) Plano original de la factibilidad del anteproyecto urbanístico.
j) Pago de la Tasa del 2x1000 por aprobación de planos según avalúo catastral del terreno, generado en la Aprobación del Anteproyecto Urbanístico, se exceptúan los Proyectos Urbanísticos Residenciales de Interés Social o similares.
k) Ocho (8) planos originales del proyecto urbanístico con las respectivas firmas del o los propietarios y el responsable técnico.
l) Cinco (5) copias del Reglamento Interno referente a normas de construcción urbanística, edificabilidad y convivencia interna.
m) Diseño y estudio de los sistemas de obras de infraestructura correspondiente: redes eléctricas, telefónicas, sistema contra incendio, redes de abastecimiento de agua potable, canalización de aguas lluvias y evacuación de aguas servidas, aprobados por la autoridad competente.
n) Plano de Ingeniería, tres (3) copias:

    1) Ingeniería Sanitaria (PTARDS, AA.PP., AA.SS., AA.LL.)
    2) Ingeniería Eléctrica y de Redes (Voz y Datos)
    3) Sistemas Contra Incendio (SCI)
    4) Diseño y Presupuesto del Manejo de Desechos Sólidos (Centros de Acopio)
    5) Diseño de Parques, Espejos de Agua, Lagunas, etc.
    6) Diseño, Planos y presupuesto del sistema vial (pavimentos, estudios de suelo, etc.)

o) Cinco (5) copias de las memorias descriptivas y técnicas del proyecto urbanístico y sus componentes.
p) Cinco (5) copias del presupuesto general del proyecto de urbanización desglosado en rubros que contemplen todas las obras descritas en planos y memorias técnicas y descriptivas, el cual deberá ser aprobado por las Direcciones competentes o empresas prestadoras de servicios; tramite interno.
q) Cinco (5) copias del Presupuesto y Cronograma de ejecución del proyecto urbanístico.
r) Cinco (5) copias del Cronograma Valorado del proyecto.
s) Estudio de Impacto Vial, con la determinación de posibles impactos viales, sus medidas de mitigación, memorias, planos, y detalles constructivos.
t) Licencia Ambiental del proyecto acorde a lo determinado en la categorización ambiental emitida por la Autoridad Ambiental competente (si fuese requerido).
u) En caso de ser necesario, certificaciones de otras instituciones prestadoras de servicios.
v) Diseños arquitectónicos de las edificaciones, en caso de proyectos que contemplen la promoción y venta de edificios de cualquier índole, sin perjuicio de lo cual posteriormente, el promotor pueda solicitar la aprobación de nuevos modelos.

**Notas:**

- El reglamento interno de la urbanización deberá sujetarse a lo establecido en las Ordenanzas vigentes

- Previo a la entrega de la resolución de autorización para el inicio de obras urbanísticas, el promotor deberá presentar el comprobante de pago o convenio de pago de la tasa de fiscalización, cuyo valor se obtiene conforme lo establecido en esta Ordenanza.
- Si el Pago de la Tasa de Fiscalización no se realiza en el lapso de sesenta (60) días calendario contados a partir de la fecha de resolución, se entenderá que no se materializó el acto administrativo y se procederá a la revocatoria del mismo.
- En caso de que el acto administrativo sea revocado, el propietario deberá iniciar un nuevo trámite para la Aprobación de Proyecto y Autorización de Inicio de Obras Urbanísticas.

Para la aprobación de los proyectos de urbanizaciones y reestructuraciones parcelarias, los interesados deberán presentar con todos los estudios completos, señalados en la presente ordenanza y ejecutar las obras.

**Art. 48**.- **Protocolización de la resolución del Concejo y planos correspondientes.-** Una vez notificado al propietario con la resolución del Concejo autorizando la urbanización conjuntamente con los planos arquitectónicos correspondientes deberá ser protocolizado e inscrito en el Registro de la Propiedad correspondiente en original y copia, los mismos que constituirán los títulos de transferencia de dominio de las áreas de uso público y comunales a favor de la Municipalidad incluidas todas las instalaciones de servicios públicos, conforme al Art. 424 del COOTAD, los mismos que constarán en los respectivos planos de urbanización.

Cuando hay un acuerdo entre la Municipalidad con los propietarios o proyectistas podrán celebrar la escritura pública de convenio de ejecución de obras con los gravámenes correspondientes con la finalidad de garantizar la ejecución de las obras.

Los Proyectos Urbanísticos Públicos y Privados podrán contar con la aprobación de Concejo Cantonal, previa aprobación técnica del anteproyecto urbanístico (informe) por parte de Dirección de Avalúos, Catastro y Usos de Suelo, Dirección de Ordenamiento Territorial, Asesoría jurídica y Comisión de terrenos o quienes hagan sus veces, mediante una Licencia Urbanística, posterior a la evaluación del informe técnico de la Jefatura de Control de Edificaciones y Uso del Suelo, o a quien haga sus veces; sin perjuicios del cumplimiento del trámite respectivo y la correspondiente aprobación del Concejo Cantonal.

**Art. 49.- Aprobación del Proyecto y Autorización para el Inicio de las Obras Urbanísticas. -** Procedimiento a través del cual la Máxima Autoridad del GADMSJY, previo informe de factibilidad y viabilidad emitido por: Dirección de Ordenamiento Territorial, quien con la recopilación de los informes de la Dirección de Avalúos y Catastro, Jefatura de Control de Edificaciones y Uso del Suelo (contendrá informes de Ambiente, Obras Públicas y Riesgos), Unidad de Movilidad, Dirección Jurídica, contando también con la aprobación de la Comisión Municipal de Terrenos; pone a disposición del señor Alcalde para que en sesión d**e Concejo Cantonal, apruebe el Proyecto Urbanístico** y otorgue la correspondiente Autorización de Inicio de las Obras de Infraestructura Urbanística y viviendas de ser el caso.

**49.1.-** Para proceder a dicha aprobación y autorización, no obstante, el GADMSJY, a través de la Jefatura de Control de Edificaciones y Uso del Suelo, procederá a solicitar, mediante mecanismos internos, la revisión y aprobación de los estudios arquitectónicos y/o urbanísticos, presupuestos,

cronogramas, memorias técnicas, etc. señalados en el numeral 47.4 del presente artículo, por parte de las Direcciones Municipales correspondientes y Empresas de Servicios Públicos del caso.

**49.2.-** En proyectos que contemplen la promoción y venta de solares, se entenderá como Autorización de Inicio de Obras, las correspondientes únicamente a las de Infraestructura vial, sanitaria, de comunicaciones, etc. (No edificaciones)

**49.3.-** En proyectos que contemplen la promoción y venta de unidades de vivienda u otro tipo de edificaciones, se entenderá como Autorización de Inicio de Obras, las obras de infraestructura urbanística, así como también la construcción de las viviendas y edificaciones aprobadas en el Proyecto; no obstante, los Promotores están obligados a obtener los correspondientes Registros de Construcción a través de procedimientos establecidos para tal efecto por el GAD Municipal para su registro.

**49.4.-** En caso de que cambiaran las normas que sirvieron de base para la aprobación del Anteproyecto Urbanístico en la Consulta Previa, el promotor podrá acogerse o no a las nuevas disposiciones, siempre y cuando la solicitud para la Aprobación del Proyecto Urbanístico se ingrese con no más de 150 días calendario desde la obtención del certificado de aprobación del Anteproyecto Urbanístico.

**Art. 50.- Autorización de Venta de Solares y/o de Edificaciones. -** Es la disposición a través del cual la Máxima Autoridad del GADMSJY y/o su delegado, eleva a consideración del Concejo Cantonal la aprobación para que se proceda a autorizar la venta de solares, con o sin edificaciones, una vez ejecutado como mínimo el 50% del presupuesto total aprobado de las obras urbanísticas en promedio, a través de una Resolución.

Para proceder a dicha autorización, no obstante, el GADMSJY, a través de la Jefatura de Control de Edificaciones y Uso del Suelo, procederá a solicitar, mediante mecanismos internos, los respectivos informes de avances por parte de las dependencias municipales y de las empresas prestadoras de Servicios Públicos u otros de ser el caso, el cual deberán certificar los avances respectivos con informes.

Estos informes describirán el avance de las obras con relación a los siguientes documentos aprobados:

1) Presupuesto General de Obras Urbanísticas,
2) Obras según la representación de los planos urbanísticos,
3) Obras descritas en las memorias técnicas y descriptivas,
4) Ejecución de la obra según cronograma.

Si el proyecto urbanístico fue aprobado por etapas, la autorización de venta se aprobará por etapas, por lo tanto, el porcentaje antes indicado se referirá a la etapa para la que se esté solicitando la mencionada autorización.

Tal autorización es el único documento válido ante Notarios y el Registrador de la Propiedad para la transferencia de dominio de los nuevos predios resultantes de la intervención.

**50.1.- Requisitos**

a) Tasa de Trámite Administrativo
b) Original y copia de solicitud dirigida la Máxima Autoridad del GADMSJY, suscrita por el propietario del o los predios.

**Folder conteniendo lo siguiente:**

c) Comprobante de pago o convenio de pago debidamente actualizado, de la Tasa de Fiscalización, se exceptúan los Proyectos Urbanísticos Residenciales de Interés Social o similares.
d) Cinco (5) copias del Proyecto Urbanístico DEFINITIVO Aprobado por el GADMSJY (Aprobación de Proyecto y Autorización de Inicio de Obras Urbanísticas). Este plano deberá contener las respectivas coordenadas U.T.M. DATUM WGS-84 17S de los predios.
e) Copias de la resolución, planos y cronograma valorado del proyecto urbanístico aprobado debidamente notariado e inscrito en el registrador de propiedad.
f) Copia de Registro Único de Contribuyente y nombramiento del representante legal.
g) Copia de cédula de ciudadanía y papeleta de votación del o los propietarios y responsable técnico.
h) Informe de avance de obra emitido por CNEL, DIRECCION DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILADO, CUERPO DE BOMBEROS, EMPRESA TELEFONICA.
i) Informe de avance de obras de Infraestructura Urbanística emitido por la Dirección de Obras Públicas.

Y otros documentos que el departamento de Control de Edificaciones, requiera para su Aprobación
Nota: un (1) CD donde conste la documentación

**Nota:**

- Previo a la entrega de la Resolución de Autorización de Venta de solares, el promotor deberá presentar a la Jefatura de Control de Edificaciones y Uso del Suelo del GADMSJY la garantía bancaria o póliza de seguro equivalente al valor faltante por las obras urbanísticas aun no ejecutadas, según presupuesto de obras urbanísticas aprobado.
- Si no se realiza la entrega de la garantía o pólizas en el lapso de sesenta (60) días calendario contados a partir de la fecha de resolución, se entenderá que no se materializó el acto administrativo y se procederá la revocatoria.
- En caso de que el expediente / trámite sea revocado, el propietario deberá solicitar nuevamente la Autorización de Venta de Solares.

**Art. 51.- Recepción parcial o Final de las Obras de Infraestructura Urbanística. -** Proceso en virtud del cual la Máxima Autoridad del GADMSJY y/o su delegado, eleva a consideración del Concejo Cantonal la aprobación mediante Resolución, para que se proceda a autorizar, a solicitud del promotor, la recepción de las ACM e infraestructura básica (redes y equipamiento).

La suscripción del Acta de Entrega-Recepción de las obras de urbanización se efectuará cuando se constate la culminación al cien por ciento (100%) del proyecto urbanístico o de sus correspondientes etapas.

Para proceder a dicha Entrega-Recepción, el GADMSJY, a través de la Jefatura de Control de Edificaciones y Uso del Suelo, procederá a solicitar, mediante mecanismos internos, la certificación actualizada de la culminación de las obras, a las empresas prestatarias de servicios y a las Direcciones del GADMSJY correspondientes. Estos informes describirán el avance de las obras con relación a los siguientes documentos aprobados:

1) Presupuesto General de Obras Urbanísticas,
2) Obras según la representación de los planos urbanísticos,
3) Obras descritas en las memorias técnicas y descriptivas,
4) Ejecución de la obra según cronograma.

Los informes deberán contemplar el 100% de ejecución y el 100% respecto al funcionamiento, de las obras mencionadas.

La recepción parcial se podrá autorizar siempre y cuando las fases estén construidas al 100% según los informes realizados por las Direcciones y Empresas prestadoras de servicios. Estas fases deberán estar determinadas desde la aprobación del Anteproyecto Urbanístico y/o la Aprobación del Proyecto y Autorización de Inicio de Obra.

**51.1.- Requisitos.**

a) Original y copia de solicitud dirigida a la Máxima Autoridad del GADMSJY suscrita por el propietario del o los predios y por el responsable técnico.
b) De ser el caso, la reliquidación de la Tasa de Fiscalización de obras e informe sobre mora por incumplimiento del cronograma de obras.

**Art. 52.- Del Régimen de Tributos y Tasas, Garantías, Prórrogas y Multas.**

**52.1.- Exenciones de Tributos y Tasas:**

a) Del Impuesto de Alcabalas: en la venta o transferencia de dominio de inmuebles destinados a cumplir programas de vivienda de interés social, previamente calificados por el organismo correspondiente, la exoneración será total. Art. (534 COOTAD).
b) Los promotores de este tipo de viviendas (calificadas por el organismo correspondiente), no estarán sujetos al pago de Tasas por Fiscalización ni por Aprobación de Planos, establecidos en la "Ordenanza de Estímulo Tributario para las Inversiones dirigidas a la construcción de Programas Habitacionales de Interés Social en el Cantón San Jacinto de Yaguachi".

**52.2.- Entrega de las Garantías o Pólizas.**

Previo a la entrega de la Resolución correspondiente a la Autorización de la Venta de Predios para el proyecto o sus etapas, se debe presentar a Tesorería con el informe respectivo de la Jefatura técnica en competencia del GADMSJY las respectivas garantías bancarias y/o pólizas de seguro equivalentes al valor de las obras urbanísticas por ejecutar, las mismas que deberán mantenerse vigentes hasta que el Promotor proceda a la Entrega Recepción de las Obras de Urbanización al GADMSJY. La Secretaría Municipal comunicará al propietario la entrega de esta.

Las mencionadas garantías y/o pólizas deberán ser otorgadas a favor del GADMSJY, con carácter irrevocable y de cobro inmediato en caso de verificarse el incumplimiento del promotor urbanístico en la intervención de las obras Tesorería remitirá a la Dirección Financiera las respectivas Garantías y/o pólizas para su verificación, aceptación y custodia, esta última será responsable de mantener vigentes las mencionadas garantías. La Dirección Financiera comunicará a la Secretaría Municipal la aceptación de estas, para que se proceda a la entrega de la Resolución correspondiente al propietario o promotor.

Las referidas garantías que deban suministrarse deberán cumplir con las siguientes condiciones:

1.- Estipularán en su texto que serán renovadas por petición del GADMSJY, sin necesidad de la conformidad del Ordenante.
2.- El plazo debe ser igual, al tiempo que tome la realización de las obras.
3.- De no ser así, el texto de ella debe indicar, la obligatoriedad de la renovación y de no hacerlo a su pago o cancelación.
4.- Como la ejecución está sujeta a una Resolución de la máxima Autoridad Municipal y/o su delegado, el incumplimiento, debe ser notificado a dicha autoridad con 3 meses de anticipación a su vencimiento, para que la Dirección Financiera, quede habilitada para su ejecución

**52.3.- Monto de la Garantía o Pólizas.**

Para la determinación del monto de la garantía o pólizas que debe entregarse al GADMSJY, se tomará en consideración el costo de las obras pendientes de ejecución, cuyo valor tendrá que ser actualizado por el promotor, aplicado al presupuesto aprobado y los índices de reajuste de precios publicados en la Cámara de Construcción de Guayaquil vigentes a la fecha. La garantía será hipotecaria y cubrirá los costos de las obras del proyecto.

Dicho presupuesto actualizado también deberá incluir un reajuste proyectado, para el tiempo que dure la ejecución de las obras que falten para la total terminación de la urbanización.

**52.4.- Reliquidación de la Garantía o Pólizas.**

El promotor podrá solicitar reliquidaciones al valor de la garantía o pólizas anteriormente mencionadas, en consideración a los avances de las obras, debidamente certificadas por las Empresas de Servicios Públicos, y por las Direcciones Municipales correspondientes.

Esta reliquidación deberá ser revisada por la empresa prestataria de servicios y las Direcciones del GADMSJY correspondientes, con informes de avance de obras.

Previo a la entrega de la Resolución correspondiente a la Reliquidación de Garantías o Pólizas, se deberá presentar a Tesorería las nuevas (pólizas o garantías) por el valor de las obras urbanísticas por ejecutar, las mismas que deberán mantenerse vigentes hasta que el Promotor proceda a la Entrega Recepción de las Obras de Urbanización al GADMSJY, del proyecto o de las etapas a las que se les concedió autorización de venta., mediante informe de CEUS.

Tesorería remitirá a la Dirección Financiera las respectivas Garantías o Pólizas para su verificación, aceptación y custodia. La Dirección Financiera comunicará a la Secretaría Municipal con copia a

CEUS la aceptación de estas, para la entrega de la Resolución correspondiente al propietario o promotor.

**52.5.- Prórrogas y Multas.**

**52.5.1.-**Es factible el requerimiento de Prórroga para la Entrega Recepción de las Obras, la cual deberá ser debidamente motivada y justificada por parte del promotor, en el que deberá señalar el nuevo plazo requerido para terminar la construcción. La prórroga deberá ser presentada 40 días calendario antes de que se cumplan los plazos autorizados.

El tiempo de Prórroga Ordinaria otorgado por parte del GADMSJY al promotor, no podrá ser superior al 40% del tiempo establecido en el Cronograma de Obras Urbanísticas que consta en la Autorización de Inicio de Obras Urbanísticas otorgada por el GADMSJY.

El número de Prórrogas Ordinarias que podrá solicitar el promotor para culminar las obras urbanísticas será máximo de dos (2), siempre y cuando no excedan en conjunto el 40% del cronograma de obras autorizado.

El Promotor podrá solicitar Prórrogas Extraordinarias, siempre y cuando las mismas sean por caso fortuito o fuerza mayor, el cual podrán superar el tiempo estipulado para la prórroga ordinaria.

Si el promotor solicita una prórroga para ejecutar la obra en un tiempo mayor al plazo del cronograma aprobado por el GADM-G, pagará a ésta un valor por concepto de los gastos adicionales que demande por concepto de la fiscalización y recepción de la urbanización. Este se calculará con la siguiente formula:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **TASA PRÓRROGA** | = | TASA FISCALIZACIÓN ($) / TIEMPO CRONOGRAMA (días) | X | TIEMPO DE PRORROGA (días) |

El informe emitido por la CEUS contendrá el nuevo cronograma de la obra entregado por el propietario o responsable técnico con los nuevos tiempos de entrega de las Obras Urbanísticas.

Toda Prórroga será aprobada por la Máxima Autoridad del GADMSJY y previo informe favorable de CEUS.

**52.6.-** Si el interesado en hacer la Urbanización se demorase en realizar las obras urbanísticas en un tiempo mayor al plazo establecido en el cronograma aprobado y no hayan solicitado prórroga antes del vencimiento del cronograma según el Art. 52.5.1.-, se calculará una multa por atraso de ejecución del proyecto, el cual deberá ser cancelada antes de solicitar una nueva prórroga (de ser permitida) o en su defecto antes de la Entrega Recepción de las obras urbanísticas.

La fórmula para la Multa por Atraso se calculará de la siguiente manera:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **MULTA POR ATRASO** | = | PRESUPUESTO APROBADO / 1000 | X | DÍA DE ATRASO CALENDARIO |

Esta multa deberá ser cancelada en la Dirección Financiera, previo al debido proceso sancionatorio.

**52.7.- Requisitos para prórrogas y/o reliquidación de garantías.**

a) Original y copia de solicitud dirigida a la Máxima Autoridad del GADMSJY, suscrita por el propietario del o los predios y por el responsable técnico, en la que se motive lo solicitado.
b) En caso de prórroga, deberá presentar el nuevo cronograma actualizado de ejecución de obras urbanísticas.
c) Previo a la entrega de la resolución de la prórroga aprobada, el promotor deberá presentar el comprobante de pago o convenio de pago de la tasa de prórroga.
d) Si la prórroga se solicitó fuera de los tiempos permitidos, previo a la entrega de la resolución de la nueva prórroga deberá presentar el comprobante de pago o convenio de pago de la Multa por Atraso y de la Tasa de Prórroga.

**52.8.- Tasa por Fiscalización de Urbanizaciones**

Las personas naturales o jurídicas que realicen labores de Urbanización de zonas o sectores deberán solventar los gastos que demande la fiscalización y recepción de tales urbanizaciones por parte del GADMSJY, de acuerdo con la tasa creada para el efecto, basándose en la tabla que a continuación se indica:

| VALOR EN DÓLARES | TASA % |
|---|---|
| De 0.01 a 500,000.00 | 5 |
| 500,000.01 a 750,000.00 | 4.5 |
| 750,000.01 a 1250,000.00 | 4 |
| l250,000.01 a 2000,000.00 | 3.5 |
| 2000,000.01 a más | 3 |

El valor de las obras de Urbanización a efectuarse será revisado por la Dirección de Obras Públicas y/o la Jefatura de Control de Edificaciones y Usos de Suelo, en referencia a los valores emitidos por la estas direcciones, donde deberá existir un informe de cada una de las Direcciones correspondientes y de las Empresas Prestadoras de los Servicios, de acuerdo con el proyecto presentado por el interesado.

Cuando una Urbanización se proyecte construir por etapas, el promotor deberá cancelar el valor de la tasa correspondiente a la etapa o etapas que vaya a construir, no pudiendo iniciar la construcción de las etapas no autorizadas.

El valor de la tasa fijada para las urbanizaciones se reliquidará a la finalización de las obras, como requisito previo a la entrega recepción si previamente el promotor no ha pagado el alcance resultante de la reliquidación, si acaso lo hubiere.

**Art. 53.- Silencio Administrativo. -** Las resoluciones que deban expedirse sobre los reclamos, solicitudes o pedidos de aprobación, contemplados en la presente ordenanza, estarán sujetos a la normativa aplicable sobre el silencio administrativo que dispone el Código orgánico Administrativo.

Las resoluciones expedidas por el GADMSJY deberán ser debidamente motivadas a través de los órganos competentes, de conformidad con el artículo 76, numeral 7, letra L) de la Constitución de la República del Ecuador.

**Art. 54.- Convenio de ejecución de obras entre el propietario y la Municipalidad.-** Luego de que el Departamento Jurídico de la Municipalidad legalice la participación Municipal y las garantías pertinentes mediante las respectivas escrituras públicas convenio de ejecución de obras, con la cual el urbanizador y el propietario de reestructuración parcelaria quedan en libertad de negociar los terrenos urbanizados o hecha la reestructuración parcelaria que no soportan gravamen alguno.

**Art. 55.- Ejecución de obras por etapas. -** En lo referente a las urbanizaciones y reestructuraciones parcelarias, cuyas obras se ejecuten por etapas, podrán enajenar los lotes con frente a las calles que cuenten con obras de infraestructura.

**Art. 56**.- **Replanteo total del proyecto. -** Para iniciar la ejecución de las obras se deberá proceder al replanteo total del proyecto y el responsable deberá notificar a la fiscalización o a la Dirección de Obras Públicas Municipales para que efectúe el control correspondiente. Las obras ejecutadas serán recibidas previo informe de la fiscalización con los certificados de recepción de la Sección de Agua Potable y Alcantarillado o la Dirección de Obras Públicas Municipales y de la Empresa Eléctrica, luego de la cual el alcalde o alcaldesa autorizará el levantamiento de los gravámenes constituidos

## Título V
## INFRACCIONES URBANÍSTICAS Y SANCIONES

**Art. 57.- Competencias.**

**57.1.-** Las personas naturales y/o jurídicas, propietarias o promotoras y/o constructoras de urbanizaciones, etc., que infrinjan las disposiciones de la presente Ordenanza, serán sancionadas, siguiendo el debido proceso, por la Comisaría Municipal con potestad instructora, quienes se encargarán de establecer el cometimiento de infracción, mediante las inspecciones y demás actuaciones legales pertinentes. Los comisarios con potestad sancionadora impondrán la penalidad aplicable conforme a la presente normativa y basándose al principio de proporcionalidad. La aplicación del presente numeral deberá estar supeditada al procedimiento señalado, en el Art. 248 y demás pertinentes del Código Orgánico Administrativo.

**57.2.-** Las sanciones que se apliquen en cumplimiento de las disposiciones de esta Ordenanza no omiten, sin embargo, eventuales acciones civiles, penales o administrativas, que se deriven de los actos u omisiones en los que los sancionados incurran.

**Art. 58.-** Se consideran como infracciones Leves las siguientes:

1) Ejecución de obras de Urbanización sin Autorización del GADMSJY.
2) Realizar modificaciones a obras sin la Autorización del GADMSJY.
3) No asumir las cargas urbanísticas y las cesiones de suelo obligatorias, impuestas por el Ordenamiento Territorial, por la aplicación de los instrumentos de gestión del suelo y el COOTAD.
4) Realizar fraccionamientos del suelo que contravengan lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo y/o en instrumentos normativos.
5) Obstaculizar o impedir la función de inspección de la autoridad municipal competente.

**Art. 59.-** Se consideran como infracciones graves las siguientes:

1) Ejecutar obras de infraestructura, edificación o construcción sin la correspondiente autorización administrativa y que irroguen daños en bienes protegidos.
2) Ejecutar obras de infraestructura, edificación o construcción sin las correspondientes autorizaciones administrativas, que supongan un riesgo para la integridad física de las personas.
3) Ejecutar obras de infraestructura, edificación o construcción que incumplan los estándares nacionales de prevención y mitigación de riesgos y la normativa nacional de construcción. En estos casos se aplicará la máxima pena prevista en el siguiente artículo.
4) Comercializar lotes en urbanizaciones o fraccionamientos o cualquier edificación que no cuente con los respectivos permisos o autorizaciones, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales del caso.
5) La presentación de documentos errada que haya producido el engaño a la administración del GADMSJY.
6) Proporcionar información o documentación desactualizada o errónea de tal manera que como producto de ello haya hecho creer al GADMSJY sobre una situación jurídica o fáctica irreal, tales como la propiedad del inmueble, hechos o usos falsos o irreales.

**Art. 60.- De las Sanciones aplicables por Tipo de Infracción. -** Serán sujetos infractores las personas naturales o jurídicas que incurran en las prohibiciones o en las acciones u omisiones tipificadas como infracciones en esta Ordenanza, y se aplicarán las siguientes sanciones, aplicando el principio de proporcionalidad.

**Infracciones leves:** hasta cuarenta (40) salarios básicos unificados de los trabajadores en general.

Además de las sanciones pecuniarias, se impondrá, de ser el caso, la suspensión temporal o permanente de la actividad, obra o proyecto.

**Infracciones graves:** desde cuarenta y uno (41) hasta ochenta (80) salarios básicos unificados de los trabajadores en general.

Además de las sanciones pecuniarias, se impondrá, de ser el caso, la suspensión temporal o permanente de la actividad, obra o proyecto; el derrocamiento u otras medidas urgentes, a costa del infractor; y/o el decomiso del beneficio obtenida con la infracción.

Los elementos constitutivos del espacio público, que sean destruidos o alterados, se restituirán.

## REQUISITOS DE REDISEÑO URBANÍSTICO

- Tasa de Trámite Administrativo
- Solicitud dirigida al señor alcalde con firma original del propietario

3 Folder conteniendo cada uno de los siguientes documentos:

**1)** Copia de Registro Único de Contribuyente y nombramiento del Representante Legal.
**2)** Cédula de Identidad y papeleta de votación del propietario y el Responsable Técnico.
**3)** Original de Historia de dominio emitido por el Registrador de la propiedad del año en curso.
**4)** Copias de plano del proyecto Urbanístico aprobado con su respectiva Resolución.
**5)** Copia de Resolución de venta de solares (si lo Hubiera).

**6)** Plano de Proyecto de Rediseño Urbanístico
**7)** Diseño y estudio debidamente aprobados por las empresas correspondiente de las redes eléctricas, telefónicas, sistema contra incendio, redes de abastecimiento de agua potable, canalización de aguas lluvias y evacuación de aguas servidas.
**8)** Diseño y estudio del sistema de recolección de desechos sólidos
**9)** Diseño y estudio de infraestructura vial (incluye estudio de suelo)
**10)** Reglamento interno referente a las normas de edificabilidad y de construcción urbanística (en caso de modificación)
**11)** Presupuesto y cronograma general de las obras urbanísticas a ejecutarse en el rediseño

Y otros documentos que el departamento de Control de Edificaciones, requiera para su Aprobación
Nota: un (1) CD donde conste la documentación y planos en formato AutoCAD.

## AMPLIACIÓN DE CRONOGRAMA PARA URBANIZACIONES

**1)** Copia de protocolización de resolución de venta de solares, debidamente inscrita.
**2)** Copia de Registro Único de Contribuyente y nombramiento del Representante Legal
**3)** Copia de Cédula de ciudadanía y papeleta de votación del propietario o Representante Legal.
**4)** Copia de Plano proyecto Urbanístico aprobado Notariado e inscrito en el registrador de propiedad.
**5)** Actas de entrega – recepción o informe final de obras emitido por CNEL y Red Telefónica, Dirección de Agua Potable y Alcantarillado y Cuerpo de Bomberos del cantón San Jacinto de Yaguachi.
**6)** Informe Técnico de cumplimiento a lo aprobado en el proyecto Urbanístico, emitido por la Dirección Obras Públicas.
**7)** Planos AS-BUilt SANITARIOS, ARQUITECTONICOS, ELECTRICOS, ESTRUCTURAL Y CNEL Y RED TELEFÓNICAS.

Y otros documentos que el departamento de Control de Edificaciones, requiera para su Aprobación
Nota: un (1) CD donde conste la documentación y planos en formato AutoCAD.

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**Primera. -** Los proyectos de fraccionamiento y/o fusión de solares que hayan sido aprobados previamente a la vigencia de esta ordenanza, se sujetarán a las normas y disposiciones vigentes a la fecha de su aprobación.

Los proyectos urbanísticos que hayan sido aprobados en las siguientes fases; Aprobación del Proyecto y Autorización para el Inicio de Obras, y Autorización de Venta; previamente a la vigencia de esta ordenanza, podrán culminar el proyecto con las normas y disposiciones vigentes a la fecha de su aprobación.

En caso de que cambiaran las normas que sirvieron de base para la aprobación del Anteproyecto Urbanístico en la Consulta Previa, el promotor podrá acogerse o no a las nuevas disposiciones,

siempre y cuando la solicitud para la Aprobación del Proyecto Urbanístico se ingrese con no más de 150 días calendario desde la obtención de la Aprobación del Anteproyecto.

**Segunda. -** Si el proyecto aprobado solicitare algún cambio o rediseño deberá acogerse a esta ordenanza. Si el rediseño se solicita por causas de afectaciones de servidumbres u otras, no imputables al propietario o promotor se acogerá a las normas con las cuales fueron aprobadas.

**Tercera. -** En lo no especificado en la presente Ordenanza respecto de normas de diseño y equipamiento, áreas verdes, aceras, calzadas, estacionamiento público, etc., se aplicarán y cumplirán las observaciones y recomendaciones técnicas y puntuales al proyecto que contengan los informes de la Jefatura de Control de Edificaciones y Uso del Suelo.

**Cuarta. –** Los proyectos urbanísticos públicos o privados que hayan sido aprobados en base a la "Ordenanza que Regula la Planificación y Ejecución de Programas y Proyectos Habitacionales de Interés Social en la Modalidad de Urbanización y Vivienda Progresiva en el cantón San Jacinto de Yaguachi", u otras similares. Así como también, todos aquellos proyectos urbanísticos que hayan sido aprobados bajo otras Ordenanzas que les regía en otros GAD Municipales y que por regularización de límites cantonales tengan que pasar a este GAD Municipal del cantón San Jacinto de Yaguachi, quedarán como están a la fecha. Cualquier rediseño, reestructuración o modificación en su proyecto, se acogerán a la Ordenanza o norma de este GAD Municipal que se encuentre vigente a la fecha.

Para los proyectos urbanísticos que forman parte de la transición que se menciona en el inciso anterior, o aquellos que se les entregó normas, avanzaron en su proyecto y no culminaron el proceso de aprobación, estos podrán acogerse a las regulaciones y normas impuestas por este GAD Municipal antes de la aprobación de esta Ordenanza, Los nuevos proyectos y/o etapas urbanísticas se acogerán a esta Ordenanza de Urbanizaciones aprobada, mismas que iniciarán con el informe técnico de prefactibilidad del proyecto, otorgado por la Jefatura de Control de Edificaciones y Uso del Suelo sin perjuicio del cumplimiento del trámite respectivo.

Para aquellos proyectos de lotización, urbanización o similares que se dice han sido aprobados en zonas urbanas o rurales por el GAD Municipal de San Jacinto de Yaguachi, de los cuales, en la base catastral no existe registro de planos aprobados como tal, y que a la fecha, no se hayan constituido en sitio, pero que, existe título de propiedad de solares, el GAD Municipal, aplicando las normas establecidas en el Art. 470 de la COOTAD y a las atribuciones que le compete, tendrá la potestad (a petición de parte o de oficio) de reestructurar dicho proyecto en virtud del ordenamiento territorial, por la existencia de titularidad de propiedad de predios, a menos que el Urbanizador y/o dueño de dicha urbanización, lotización o similares, provea y defienda el plano de origen que fue aprobado por el GAD Municipal del cantón San Jacinto de Yaguachi, en cuyo caso deberá acogerse a las normas del COOTAD establecidas en la presente Ordenanza y/o normas vigentes.

## DISPOSICIONES GENERALES

Por la naturaleza de la presente ordenanza, tendrá el carácter de especial y prevalecerá su importancia, encárguese al Área en competencia de que se socialice con demás Áreas Técnicas y se ponga en ejecución.

**VIGENCIA**. - La presente Ordenanza, entrará en vigencia una vez que haya sido aprobada por el Ilustre Concejo Cantonal, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, debiendo ser promulgada de cualquier forma prevista en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**DEROGATORIA**. - Deróguese la "Ordenanza que Regula la Planificación y Ejecución de Programas y Proyectos Habitacionales de Interés Social en la Modalidad de Urbanización y Vivienda Progresiva en el cantón San Jacinto de Yaguachi", quedando la presente Ordenanza como único instrumento técnico normativo de regulación urbanística.

Dado y firmado en San Jacinto de Yaguachi, a los 22 días del mes de Abril del dos mil veintidós.

Firmado electrónicamente por:
**KLEBER XAVIER FALCON ORTEGA**

Dr. Kleber Xavier Falcón Ortega
**ALCALDE DEL CANTÓN**

Firmado electrónicamente por:
**MANUEL ALBERTO DECKER GOMEZ**

Ab. Manuel Alberto Décker Gómez
**SECRETARIO GENERAL**

San Jacinto de Yaguachi, 22 de Abril del 2022.

El Secretario General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Jacinto de Yaguachi. **CERTIFICA.-** Que **ORDENANZA DE PROCEDIMIENTOS QUE NORMA, REGULA, CONTROLA Y APRUEBA LOS PROYECTOS URBANÍSTICOS DEL CANTÓN SAN JACINTO DE YAGUACHI;** fue conocida, discutida y aprobada en las sesiones ordinarias, con fecha 14 de Abril y 22 de Abril del 2022, respectivamente; y de conformidad con el Art. 322 inciso tercero del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización- COOTAD.

Firmado electrónicamente por:
**MANUEL ALBERTO DECKER GOMEZ**

Ab. Manuel Alberto Décker Gómez
**SECRETARIO GENERAL**

San Jacinto de Yaguachi, 27 de Abril del 2022.

Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Jacinto de Yaguachi.- Toda vez que **la ORDENANZA DE PROCEDIMIENTOS QUE NORMA, REGULA, CONTROLA Y APRUEBA LOS PROYECTOS URBANÍSTICOS DEL CANTÓN SAN JACINTO DE YAGUACHI**, ha sido conocida, discutida y aprobada por el Concejo Cantonal de San Jacinto de Yaguachi, en la sesión ordinaria con fecha 14 de abril y 22 de Abril del 2022 respectivamente, habiendo cumplido con las disposiciones contempladas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización- COOTAD, esta Alcaldía en uso de las facultades contenidas en el Art. 322, inciso cuarto de la mencionada ley **SANCIONA** en todas sus partes.

Firmado electrónicamente por:
**KLEBER XAVIER FALCON ORTEGA**

Dr. Kleber Xavier Falcón Ortega
**ALCALDE DEL CANTÓN**

San Jacinto de Yaguachi, 27 de Abril del 2022.

**Secretaría General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Jacinto de Yaguachi.-** Proveyó y firmó el Decreto que antecede el Dr. Kleber Xavier Falcón Ortega, Alcalde del cantón San Jacinto de Yaguachi, a los 27 del mes de Abril del 2022.

Firmado electrónicamente por:
**MANUEL ALBERTO DECKER GOMEZ**

Ab. Manuel Alberto Décker Gómez
**SECRETARIO GENERAL**

**EL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ZARUMA**

**Considerando:**

**Que,** la Constitución de la República establece en la disposición del artículo 265 que "El sistema público de registro de la propiedad será administrado de manera concurrente entre el Ejecutivo y las municipalidades",

**Que,** la Carta Magna dispone que "Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, conforme el principio establecido en la disposición del artículo 238;

**Que,** uno de los derechos de libertad que reconoce y garantiza la Constitución de la República es el de "acceder a bienes y servicios públicos y privados de calidad, con eficiencia, eficacia y buen trato, así como a recibir información adecuada y veraz sobre su contenido y características", de acuerdo al numeral 25 del artículo 66 de la Constitución de la República;

**Que,** la autonomía administrativa de los gobiernos autónomos descentralizados municipales consiste en el pleno ejercicio de la facultad de organización y de gestión de sus talentos humanos y recursos materiales para el ejercicio de sus competencias, conforme lo dispone el inciso tercero del artículo 5 del vigente Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD;

**Que,** la norma del artículo 142 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD señala que "La administración de los registros de la propiedad de cada cantón corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, el sistema público nacional de registro de la propiedad corresponde al gobierno central, y su administración se ejercerá de manera concurrente con los gobiernos autónomos descentralizados municipales de acuerdo con lo que disponga la ley que organice este registro, los parámetros y tarifas de los servicios se fijarán por parte de los respectivos gobiernos municipales",

**Que,** las competencias concurrentes son "aquellas cuya titularidad corresponde a varios niveles de gobierno en razón del sector o materia, por lo tanto deben gestionarse obligatoriamente de manera concurrente", conforme lo dispone el inciso primero del artículo 115 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD;

**Que,** el Registro de la Propiedad forma parte del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, conforme lo dispone el artículo 29 de la Ley del Sistema Nacional de

Registro de Datos Públicos publicada en el Suplemento al Registro Oficial No. 162 de 31 de marzo del 2010;

**Que,** el artículo 19 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos señala que "...el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las Municipalidades y la Función Ejecutiva a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos. Por lo tanto, el Municipio de cada cantón o Distrito Metropolitano se encargará de la estructuración administrativa del registro y su coordinación con el catastro La Dirección Nacional dictará las normas que regularán su funcionamiento a nivel nacional.

Los Registros de la Propiedad asumirán las funciones y facultades del Registro Mercantil, en los cantones en los que estos últimos no existan y hasta tanto la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos disponga su creación y funcionamiento.";

**Que,** de conformidad con lo que dispone el artículo 54 literal f) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, es función de los gobiernos autónomos descentralizados municipales "Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas en el Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios públicos con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiariedad, participación y equidad",

**Que,** el registro de las transacciones que sobre las propiedades se ejecuten en el cantón constituye uno de los elementos fundamentales para la adecuada gestión de los catastros municipales que constituye competencia exclusiva de los GADS municipales;

**Que,** de conformidad con lo que dispone el artículo 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD le corresponde al Concejo Municipal "El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales..."

**Que,** es necesario un cuerpo normativo actualizado que regule la organización, administración y funcionamiento del Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del cantón Zaruma y su interrelación con el Catastro Municipal, conforme la normativa vigente, procurando el mayor beneficio para las ciudadanas y ciudadanos del Cantón.

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

Expide:

**LA ORDENANZA PARA LA ORGANIZACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO MUNICIPAL DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL DEL CANTÓN ZARUMA.**

## CAPITULO I

## ÁMBITO, BASE LEGAL, OBJETIVOS Y PRINCIPIOS GENERALES

**Art. 1.- Ámbito de aplicación.-** La presente ordenanza regula la organización, administración y funcionamiento del Registro Municipal de la Propiedad del cantón Zaruma, Provincia de El Oro.

**Art. 2.- Base legal.-** Las disposiciones de la presente Ordenanza están regidas por la Ley del Registro, la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos y su Reglamento General, el Código Orgánico Administrativo, la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de los Trámites Administrativos, el Código Civil como norma supletoria, las normas que dicte la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos y demás legislación conexa.

**Art. 3.- Objetivos.-** Son objetivos de la presente ordenanza:

**a)** Regular la organización, administración y funcionamiento del Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del cantón Zaruma.

**b)** Promover la interrelación técnica e interconexión entre el Registro Municipal de la Propiedad y el Catastro Institucional.

**c)** Reconocer y garantizar a los ciudadanos del cantón el acceso efectivo al servicio de Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil.

**d)** Promover la prestación del servicio público registral municipal de calidad con eficiencia, eficacia y buen trato.

**e)** Reconocer al Ministerio de Telecomunicaciones y Sociedad de la Información, a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, como la entidad nacional rectora del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, con capacidad para emitir políticas públicas nacionales que orienten las acciones del referido Sistema y para definir los sistemas informáticos aplicables para la gestión concurrente

de esta competencia; y, al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Zaruma como administrador y gestionador del Registro de la Propiedad del cantón Zaruma con capacidad para ejecutar, proveer, prestar y administrar el servicio público registral municipal conforme los principios establecidos en la Ley y esta Ordenanza.

**Art. 4.- Principios.-** El Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del cantón Zaruma se sujetará en su gestión a los siguientes principios:

1. **Celeridad.-** Los trámites registrales se gestionarán de la forma más eficiente y en el menor tiempo posible, sin afectar la calidad de su gestión.

2. **Consolidación.-** El servicio registral deberá propender a reunir la mayor actividad administrativa en la menor cantidad posible de actos. Además impulsarán la consolidación de trámites de naturaleza similar o complementaria en un solo proceso administrativo.

3. **Control posterior.-** Los funcionarios del Registro de la Propiedad y Mercantil verificarán el cumplimiento del ordenamiento jurídico aplicable a un trámite administrativo con posterioridad al otorgamiento de la correspondiente autorización, permiso, certificado, título habilitante o actuación requerida en virtud de un trámite administrativo, empleando mecanismos meramente declarativos determinados por las entidades y reservándose el derecho a comprobar la veracidad de la información presentada y el cumplimiento de la normativa respectiva.

   En caso de verificarse que la información presentada por el administrado no se sujeta a la realidad o que ha incumplido con los requisitos o el procedimiento establecido en la normativa para la obtención de la autorización, permiso, certificado, título habilitante o actuación requerida en virtud de un trámite administrativo, la autoridad emisora de dichos títulos o actuación podrá dejarlos sin efecto hasta que el administrado cumpla con la normativa respectiva, sin perjuicio del inicio de los procesos o la aplicación de las sanciones que correspondan de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente.

4. **Tecnologías de la información.-** La institución hará uso de tecnologías de la información y comunicación con el fin de mejorar la calidad de los servicios públicos y optimizar la gestión de trámites administrativos y registrales.

5. **Pro-administrado e informalismo.-** En caso de duda, las normas serán interpretadas a favor de la o el administrado. Los derechos sustanciales de las y los administrados prevalecerán sobre los aspectos meramente formales, siempre y cuando estos puedan ser subsanados y no afecten derechos de terceros o el interés público, según lo determinado en la Constitución de la República.

6. **Interoperabilidad:** La Institución deberá intercambiar información mediante el uso de medios electrónicos y automatizados, para la adecuada gestión de los trámites administrativos y registrales.

7. **Seguridad jurídica.-** En la gestión de trámites administrativos y registrales, las entidades reguladas por esta Ley únicamente podrán exigir el cumplimiento de los requisitos que estén establecidos en una norma jurídica previa, clara y pública.

8. **Presunción de veracidad.-** Salvo prueba en contrario, los documentos y declaraciones presentadas por las y los administrados, en el marco de un trámite administrativo o registral y de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente, se presumirán verdaderos, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles y penales que se generen por faltar a la verdad en lo declarado o informado.

9. **Responsabilidad sobre la información.-** La veracidad y autenticidad de la información proporcionada por las y los administrados en la gestión de trámites administrativos o registrales es de su exclusiva responsabilidad.

10. **Simplicidad.-** Los trámites registrales serán claros, sencillos, ágiles, racionales, pertinentes, útiles y de fácil entendimiento para los ciudadanos. Debe eliminarse toda complejidad innecesaria.

11. **Publicidad y transparencia.-** Se garantizará la publicidad y transparencia de las actuaciones administrativas o registrales, a través de la utilización de todos los mecanismos de libre acceso para las y los administrados.

12. **No duplicidad.-** La información o documentación presentada por la o el administrado en el marco de la gestión de un trámite administrativo o registral, no le podrá ser requerida nuevamente por la misma entidad para efectos de atender su trámite o uno posterior.

13. **Mejora continua.-** La institución deberá implementar procesos de mejoramiento continuo de la gestión de trámites administrativos o registrales a su cargo, que impliquen, al menos, un análisis del desempeño real de la gestión del trámite y oportunidades de mejora continua; para el efecto el Gad Municipal de Zaruma planificará y dotará de presupuesto necesario para cumplir dicho objetivo.

## CAPITULO II

**PRINCIPIOS REGISTRALES**

**Art. 5.- Actividad registral.-** La actividad registral que cumpla el funcionario responsable del Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil se ejecutará utilizando medios tecnológicos normados y estandarizados de conformidad con las políticas dictadas por el Ministerio de Telecomunicaciones y de la Sociedad de la Información.

**Art. 6.- Información pública.-** La información que administra el Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil es pública con las limitaciones establecidas en la Constitución, la ley y esta ordenanza.

**Art. 7.- Calidad de la información pública.-** Los datos públicos que se incorporan en el Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del cantón Zaruma deberán ser completos, accesibles, no discriminatorios, veraces, verificables y pertinentes.

**Art. 8.- Acceso a la Información Pública.-** El acceso a la información sobre el patrimonio de las personas se realizará cumpliendo los requisitos establecidos en la ley, para lo cual, el solicitante deberá justificar su requerimiento de forma escrita en los formatos valorados que para el efecto disponga la municipalidad y deberá señalar con precisión el uso que se hará de la misma.

**Art. 9.- Presunción de legalidad.-** El Registrador Municipal de la Propiedad es un fedatario público, por lo que, la certificación registral da fe pública y ésta se encuentra investida de la presunción de legalidad, conforme lo señala el artículo 7 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

**Art. 10.- Rectificabilidad.-** La información del Registro Municipal de la Propiedad puede ser actualizado, rectificado o suprimida siempre que cumpla con los requisitos y condiciones establecidas en la ley.

## CAPITULO III

**FUNCIONES Y FACULTADES DEL REGISTRO MERCANTIL**

**Art. 11.- Funciones y facultades del Registro Mercantil.-** Por cuanto en el Cantón Zaruma no existe un Registro Mercantil, el Registro de la Propiedad asumirá las funciones y facultades del Registro Mercantil hasta tanto la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos disponga su creación y funcionamiento.

## CAPITULO IV

## GESTIÓN Y ADMNISTRACIÓN

**Art. 12.- Gestión Compartida.-** El Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del cantón Zaruma integra el Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

El Ministerio de Telecomunicaciones y Sociedad de la Información, a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, emitirá las políticas públicas nacionales que orienten las acciones del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos y definirá los sistemas informáticos aplicables para la gestión concurrente de esta competencia El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Zaruma administrará y gestionará el Registro Municipal de la Propiedad y tendrá capacidad para ejecutar, proveer, prestar y administrar el servicio público registral municipal conforme los principios establecidos en la ley y esta ordenanza.

**Art. 13.- Administración concurrente.-** El Registro de la Propiedad del cantón Zaruma es una institución pública municipal, administrado de manera concurrente entre el Ejecutivo y las Municipalidades, con autonomía registral, organizada administrativamente por las disposiciones de la ley y esta ordenanza, sujeta al control y auditoría de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos en lo relativo exclusivamente a la aplicación de las políticas para la interconexión e interoperabilidad de bases de datos y de información pública.

**Art. 14.- Objeto del Registro.-** El Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Zaruma tiene como objeto la inscripción de los instrumentos, públicos y demás documentos que la Ley exige o permite que se inscriban en los registros correspondientes y tiene principalmente los siguientes objetos:

**a)** Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos;

**b)** Perfeccionar los actos y contratos que trasladan el dominio de los mismos bienes raíces o imponen gravámenes o limitaciones a dicho dominio; y,

**c)** Garantizar la autenticidad y seguridad de los títulos, instrumentos públicos y documentos que deben registrarse.

**Art. 15.- Deberes, Atribuciones y Sanciones del Registrador.-** Los deberes, atribuciones y sanciones del o la Registrador (a) de la Propiedad y Mercantil se encuentran establecidos la Ley de Registro, Ley del Sistema Nacional de Registros y Datos Públicos, su Reglamento General, Ley de Compañías, Código de Comercio, COOTAD, LOTUGS, LOETA, Código Civil, Ordenanzas Municipales y demás disposiciones emanadas por la DINARDAP.

**Art. 16.- De las Quejas.-** La autoridad municipal, o la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, en su caso, conocerán las quejas que se presentaren en contra del o la Registrador (a), imponiéndole la sanción correspondiente, luego de recibir el informe por escrito de aquel funcionario y de efectuar las diligencias necesarias para la comprobación del hecho imputado.

**Art. 17.- De la Falta u Omisión.-** Lo dispuesto en el artículo precedente se entiende sin perjuicio de que el Registrador deberá subsanar, a su costa, la falta u omisión en que haya incurrido.

## CAPÍTULO V

## NORMAS GENERALES APLICABLES AL REGISTRO MUNICIPAL DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL DEL CANTÓN ZARUMA

**Art.18.- Registro de la información de la propiedad.-** El registro de las transacciones sobre la propiedad del cantón se llevará de modo digitalizado, con soporte físico y bajo el sistema de información cronológica, personal y real.

Los folios cronológico, personal y real que el Registrador Municipal de la Propiedad está obligado a llevar se administrarán en la forma señalada en las disposiciones de los artículos 16, 17 y 18 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

**Art. 19.- Seguridad.-** Toda base informática de datos debe contar con su respectivo archivo de respaldo, cumplir con los estándares técnicos y plan de contingencia que impidan la caída del sistema, robo de datos, modificación o cualquier otra circunstancia que pueda afectar la información pública.

**Art. 20.- Responsabilidad.-** Los funcionarios del Registro de la Propiedad de la Propiedad y Mercantil serán responsables del manejo, uso y protección la información física de la entidad. La Unidad de Sistemas del Gad Municipal de Zaruma o quien haga sus veces, será la responsable del manejo, uso, protección y respaldo de la información digitalizada.

**Art. 21.- De los Aranceles.-** El Concejo Municipal de Zaruma para el caso del registro de la propiedad de inmuebles, establecerá anualmente la tabla de aranceles por los servicios de registro y certificación que preste. La Dinardap establecerá la tabla de aranceles por los servicios registrales mercantiles.

**Art. 22.- Destino de los Aranceles.-** Con el cobro de aranceles se financiará el Registro de la Propiedad y Mercantil, con la finalidad que esta dependencia alcance progresivamente la excelencia en la gestión registral. El remanente pasará a formar

parte del presupuesto del GAD Municipal del Cantón Zaruma y la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos en su orden.

## CAPÍTULO V

## DE LA AUTONOMÍA REGISTRAL

**Art. 23.- Autonomía registral.-** El ejercicio de la autonomía registral implica la no sujeción de la actividad de registro de datos sobre la propiedad al poder político sino a la ley, así como también el reconocimiento de la necesaria coordinación en materia registral de las instituciones que conforman el Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos y el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Zaruma.

La autonomía registral no exime de responsabilidad al Registrador Municipal de la Propiedad y a todos los servidores del Registro por sus acciones u omisiones y los excesos cometidos en ejercicio de sus funciones.

**Art. 24.- Organización administrativa del Registro Municipal de la Propiedad.-** El Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del cantón Zaruma estará integrado por la o el Registrador Municipal de la Propiedad, como máxima autoridad y representante legal y judicial del mismo; se integrará además por el número de funcionarios que se requiera para el eficiente funcionamiento del registro.

Las competencias y responsabilidades de sus funcionarios se determinarán en el Manual Orgánico Estructural y Funcional que dicte el Registrador de la Propiedad para el efecto.

**Art. 25.- Personal del Registro de la Propiedad.-** La Unidad de Talento Humano del Gad Municipal de Zaruma, será la encargada de establecer y ejecutar los procesos de selección del personal que labore en el Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil, conforme las necesidades y perfiles requeridos por esta dependencia.

## CAPÍTULO VI

## ESTRUCTURA, ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA Y FUNCIONES

**Art. 26.- Jornada Laboral.-** Los servidores que laboren en el Registro de la Propiedad y Mercantil cumplirán la misma jornada laboral que cumplen los demás servidores del Gad Municipal, procurando en lo posible brindar un servicio ininterrumpido a la ciudadanía.

Todo esto, sin perjuicio que esta dependencia pueda cumplir con sus actividades registrales bajo la modalidad virtual o teletrabajo.

**Art. 27.- Coordinación con Avalúos y Catastros.-** El Registro de la Propiedad Municipal realizará permanentemente los respectivos cruces de información con la Unidad de Avalúos y Catastros mediante informes mensuales; sin perjuicio de que estos reportes, puedan realizarse con una inferior periodicidad a fin de mantener actualizada la información catastral.

## CAPÍTULO VII

## DEL SISTEMA INFORMÁTICO

**Art. 28.- Sistema Informático.-** El sistema informático tiene como objetivo la tecnificación y modernización de los registros, empleando tecnologías de información, bases de datos y lenguajes informáticos estandarizados, protocolos de intercambio de datos seguros, que permitan un manejo adecuado de la información que reciba, capture, archive, codifique, proteja, intercambie, reproduzca, verifique, certifique o procese.

## CAPÍTULO VIII

## POTESTAD DISCIPLINARIA

**Art. 29.- Régimen Disciplinario.-** El Registrador o Registradora de la Propiedad y Mercantil y los servidores que laboren en dicha dependencia individualmente, serán responsable administrativa, civil y penalmente por las acciones y omisiones cometidas en el ejercicio de sus funciones y estarán sujetos/as al régimen disciplinario establecido para los servidores públicos. La destitución o suspensión temporal del cargo procederá únicamente mediante Sumario Administrativo, por las causas determinadas en la Ley Orgánica del Servicio Público y en la Ley del Sistema Nacional de Datos Públicos, y las normas emitidas por la Dirección Nacional de Datos Públicos para el efecto.

## CAPÍTULO IV

## Inscripciones No Reguladas por la Ley

**Art. 30.- Entrega de Obra.-** Para proceder a la inscripción de entrega de obra el administrado deberá presentar ante el Registrador una escritura pública acompañada de los siguientes documentos:

a) Planos y permiso de construcción aprobados por el Gad Municipal de Zaruma.
b) Informe final de terminación de obra avalado por el profesional que dirigió la misma y el responsable de la unidad de control urbano o quien haga sus veces.
c) Certificado de no adeudar a la municipalidad;
d) Certificado de avalúo;

e) Certificado del Registro de la Propiedad; y
f) Copia de cédula de los Contratantes.

**Art. 31.- Traspaso de Dominio de un Cuerpo Cierto.-** Para proceder a la inscripción de un traspaso de dominio de un inmueble como cuerpo cierto, deberá este, encontrarse perfectamente determinado mediante un levantamiento planimétrico georreferenciado aprobado por la municipalidad, el cual deberá acompañarse como documento habilitante en la escritura pública correspondiente.

Se exceptúan de este requisito los actos resciliación o recisión de contrato.

## DISPOSICIONES GENERALES

**Primera.-** Todos los actos que hubieren de inscribirse en el Registro de la Propiedad y Mercantil, deberá acompañarse una certificación que señale que los intervinientes no adeudan a la municipalidad del cantón.

**Segunda.-** El personal que labora en el Registro de la Propiedad y Mercantil bajo ninguna circunstancia tiene permitido llenar la solicitud de certificación registral, salvo el caso de administrados con discapacidad visual o analfabetismo debidamente comprobados.

**Tercera.-** Toda vez que se encuentre legalmente inscrita una entrega de obra, la Dirección de Gestión Financiera en coordinación con la unidad de Catastro Municipal, procederá a aplicar las exenciones tributarias temporales establecidas en el art. 510 de COOTAD, a excepción de las propiedades inscritas al amparo de las disposición general cuarta de esta ordenanza.

**Cuarta.-** Aquellas edificaciones que han sido levantadas sin el permiso de construcción correspondiente, podrán ser regularizadas a petición de parte cancelando el valor de las multas y recargos correspondientes establecidos en la ley y ordenanzas municipales; siempre y cuando, dichas edificaciones respeten la normativa nacional de construcción, las afectaciones contenidas en los instrumentos de planificación territorial cantonal y no se encuentren en situación de riesgo.

Se exceptúan de esta disposición los inmuebles catalogados como patrimoniales por el ente rector en la materia y aquellos que forman parte de áreas consolidadas.

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**Única.-** Dentro del plazo improrrogable de noventa días de aprobada la presente ordenanza, el Registrador Municipal de la Propiedad y Mercantil dictará el Manual Orgánico Estructural y Funcional del Registro y lo remitirá a la Alcaldía y a la Unidad de Talento Humano del Gad Municipal de Zaruma para los fines pertinentes.

## DISPOSICIONES DEROGATORIAS

**Única.-** Se deroga expresamente la Ordenanza que regula la administración y funcionamiento del Registro de la Propiedad del Cantón Zaruma aprobada con fecha 30 de marzo de 2011 y publicada en el Registro Oficial Nº 454 de fecha 23 de mayo del mismo año.

## DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y página web institucional.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Zaruma, el 08 de julio de 2021.

Firmado electrónicamente por:
JHANSY MANUEL LOPEZ JUMBO

Ing. Jhansy López Jumbo
**ALCALDE DEL GADM-ZARUMA**

Firmado electrónicamente por:
MARIA CECILIA GUZMAN ROMERO

Ab. María Cecilia Guzmán R.
**SECRETARIA**

## SECRETARIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ZARUMA

La infrascrita Secretaria Municipal, certifica que en las sesiones ordinarias celebradas los días 28 de junio y 08 de julio del 2021, el Concejo Municipal de Zaruma aprobó en primero y segundo debate, respectivamente, la **ORDENANZA PARA LA ORGANIZACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO MUNICIPAL DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL DEL CANTÓN ZARUMA.**

Zaruma, 15 de julio del 2021.

Firmado electrónicamente por:
MARIA CECILIA GUZMAN ROMERO

Ab. Ma. Cecilia Guzmán R.
**SECRETARIA MUNICIPAL**

## ALCALDIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ZARUMA

Zaruma 15 de julio del 2021.

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sanciono la presente **ORDENANZA PARA LA ORGANIZACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO MUNICIPAL DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL DEL CANTÓN ZARUMA** y autorizo la promulgación y publicación en el Registro Oficial y pagina web de la institución.

Firmado electrónicamente por:
JHANSY MANUEL LOPEZ JUMBO

Ing. Jhansy López Jumbo
**ALCALDE**

**SECRETARIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ZARUMA** Proveyó y firmo el decreto que antecede para la **ORDENANZA PARA LA ORGANIZACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO MUNICIPAL DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL DEL CANTÓN ZARUMA,** el Ing. Jhansy López Jumbo, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Zaruma, el 15 de julio del 2021.- LO CERTIFICO.-

Zaruma, 15 de julio del 2021.

Firmado electrónicamente por:
MARIA CECILIA GUZMAN ROMERO

Ab. Ma. Cecilia Guzmán R.
**SECRETARIA MUNICIPAL**

## RESOLUCIÓN DE APROBACION

ACTUALIZACION DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARROQUIAL DE JUNCAL 2020-2023

**Sr. Juan Guamán Lema**

PRESIDENTE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO PARROQUIAL DE JUNCAL

**CONSIDERANDO:**

Que nuestra constitución en su Art. 241 determina que: la Planificación garantizará el Ordenamiento Territorial y será obligatoria en todos los Gobiernos Autónomos Descentralizados;

Que la Constitución de la República del Ecuador dentro de su Art. 267, al igual que el Art. 65 del COOTAD, citan como una de las competencias exclusivas de los GAD Parroquiales, la de planificar, elaborar y ejecutar el Plan de Desarrollo y formular los correspondientes Planes de Ordenamiento Territorial, de manera articulada con la planificación cantonal, provincial, regional y nacional;

Que el Art. 272 de la referida norma suprema, establece como uno de los criterios para la distribución de los recursos entre los GAD el contenido en el numeral 3: logros en mejoramiento de los niveles de vida, esfuerzo fiscal y administrativo y cumplimientos de metas del PDOT, para cuya aplicación, conforme el Art. 51 del COPFP reportarán anualmente a la SENPLADES el cumplimiento de las metas propuestas en sus respectivos planes;

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

Que, el Art. 8 del COOTAD, en sus respectivas circunscripciones territoriales y en el ámbito de sus competencias y de las que le fueren delegadas, los GAD parroquiales rurales tienen capacidad de dictar acuerdos y resoluciones, así como normas reglamentarias de carácter administrativo;

Que, el COOTAD en su artículo 65 establece las Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado parroquial rural.- Los gobiernos autónomos descentralizados parroquiales rurales ejercerán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que se determinen: a) Planificar junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad el desarrollo parroquial y su correspondiente ordenamiento territorial, en coordinación con el gobierno cantonal y provincial en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad;

Que, el COOTAD en su artículo 67 establece las atribuciones de la junta parroquial rural. - A la junta parroquial rural le corresponde: b) Aprobar el plan parroquial de desarrollo y el de ordenamiento territorial formulados participativamente con la acción del consejo parroquial de planificación y las instancias de participación, así como evaluar la ejecución;

Que el COOTAD en sus Art. 300 y 304, dice; los consejos de planificación participativa de los AD participaran en el proceso de formulación, seguimiento y evaluación de sus planes y emitirán resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano legislativo correspondiente y; que los GAD conformarán un sistema de participación ciudadana, que se regulará por acto normativo del correspondiente nivel de gobierno, tendrá una estructura y denominación propias;

Que, mediante Registro Oficial N º 790 de publicado el martes 5 de julio del 2016 se publicó la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, que en el artículo 1 expresa Objeto. Esta Ley tiene por objeto fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y su relación con otras que incidan significativamente sobre el territorio o lo ocupen, para que se articulen eficazmente, promuevan el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas, en concordancia con las competencias de los diferentes niveles de gobierno;

Que, en el artículo 2 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo señala, Ámbito de aplicación. Las disposiciones de esta Ley serán aplicables a todo ejercicio de planificación del desarrollo, ordenamiento territorial ,planeamiento y actuación urbanística, obras, instalaciones y actividades que ocupen el territorio o incidan significativamente sobre él, realizadas por el Gobierno Central, los Gobiernos Autónomos Descentralizados y otras personas jurídicas públicas o mixtas en el marco de sus competencias, así como por personas naturales o jurídicas privadas;

Que, en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo en su artículo 9.- define al Ordenamiento territorial. como el proceso y resultado de organizar espacial y funcionalmente las actividades y recursos en el territorio, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativas y facilitar el logro de los objetivos de desarrollo. La planificación del ordenamiento territorial constará en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados. La planificación para el ordenamiento territorial es obligatoria para todos los niveles de gobierno;

Que, el Art. 49 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas establece que: "Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial serán referentes obligatorios para la elaboración de planes de inversión, presupuestos y demás instrumentos de gestión de cada CAD".

Que, el Art. 50 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas establece que "Los GAD deberán realizar un monitoreo periódico de las metas propuestas en sus

planes y evaluarán su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que se requieran;

**Que,** el artículo 28 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, determina la conformación de los Consejos de Planificación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados;

**Que,** el artículo 29 del código Orgánico de Planificación señala las funciones especificas del Consejo de Planificación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados.

**Que,** mediante una sesión ordinaria de la asamblea Parroquial en donde también participo el consejo de planificación; realizada en la sala de sesiones del GAD Parroquial de Juncal, aplicando todos los protocolos de bioseguridad y distanciamiento social, con fecha 08 de marzo de 2021; El Ing. Víctor Ávila Clavijo, Director de la actualización de Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de la Parroquia Juncal, socializó el contenido del PDOT, el mismo que fue aprobado por los asistentes.

**Que,** mediante sesión ordinaria de la Junta Parroquial efectuado en la sala de sesiones del GAD Parroquial de Juncal, con fecha 08 de marzo del 2021 y con fecha 12 de marzo, se realizo de conformidad con la ley, la aprobación de Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Parroquial (PDOT) por unanimidad absoluta de los vocales del GAD Parroquial.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial de Juncal, en uso de las facultades concedidas por las leyes ecuatorianos y expide la siguiente:

## RESUELVE

APROBAR LA ACTUALIZACION DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARROQUIAL DE JUNCAL 2020-2023

Art. 1. Objeto. "La presente resolución constituye el marco general de políticas e instrumentos que permiten al Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial de Juncal, dirigir y coordinar el desarrollo físico, social, económico y administrativo de la Parroquia.

Art. 2. Ámbito de aplicación. "El ordenamiento territorial de la Parroquia de Juncal se regirá por la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, que se aprueba mediante esta Resolución convirtiéndola en norma legal de aplicación obligatoria y general en el territorio de la Parroquia y para todos los efectos vinculados con el ordenamiento territorial y la gestión y el desarrollo local que estuvieran implícita o explícitamente previstas en el mencionado Plan.

VIGENCIA: La presente resolución entrará en vigencia desde su suscripción.

Dada y firmado en la sala de sesión del Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural de Juncal, el 12 de marzo de 2021.

Sr. Juan Guamán Lema
**PRESIDENTE (GADPJ)**

Sr. Luis Fernando Simbaina
**VICEPRESIDENTE (GADPJ)**

Sr. Juan de Dios Pichazaca
**VOCAL (GADPJ)**

Sr. Pedro Yupangui Quizhpi
**VOCAL (GADPJ)**

Sra. María Simbaina
**VOCAL (GADPJ)**

Ing. Carmen Guasco
**SECRETARIA – TESORERA (GADPJ)**

## CONSEJO DE PLANIFICACIÓN

## ACTA DE SOCIALIZACION Y VALIDACION DEL DOCUMENTO FINAL DE LA ACTUALIZACION DE PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA PARROQUIA JUNCAL

En la sala de sesiones de Gobierno Parroquial de Juncal, aplicando los protocolos de bioseguridad y distanciamiento social, el día 08 de marzo de 2021, a las 10H00 am, se instauro la sesión con el consejo de planificación de la parroquia Juncal para conocer los resultados del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de la parroquia (PDOT).

El consejo de planificación de la parroquia Juncal, después de haber conocido, el alcance y resultados de Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, para el periodo de planificación 2020-2023, después de haber analizado cada uno de los componentes diagnóstico, propuesta y modelo de Gestión, al verificar que se ha cumplido con todos los lineamientos exigidos por la Secretaria Técnica Planifica Ecuador, y a su vez se cuentan con los informes favorables emitidos por el señor fiscalizador del PDOT, Ing. Fernando Gavilanes, determina por unanimidad el Plan de Desarrollo Ordenamiento Territorial de la parroquia Juncal, para el periodo de planificacion 2020-2023 se acopla a la realidad y necesidades de la parroquia de conformidad con el:

### CÓDIGO ORGÁNICO DE PLANIFICACIÓN Y FINANZAS PUBLICAS

Art. 29.- Son funciones de los consejos de planificación de los Gobiernos Autónomos descentralizados:

1. Participar en los procesos de formulación de sus planes y emitir resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano legislativo correspondiente.

Con estos antecedentes el consejo de planificación de la parroquia Juncal, emite la presente RESOLUCIÓN FAVORABLE al Plan de Desarrollo Ordenamiento Territorial para el periodo de planificación 2020-2023, y solicita al GAD Parroquial gestionar su ejecución.

Para la constancia de lo actuado suscribe la presente resolución, en unidad de acto.

Sr. Juan Guaman Lema
**PRESIDENTE DE GAD JUNCAL**

Sr. Juan María Loja
**CONSEJO PLANIFICACION PRESIDENTE**

Sr. Fernando Simbaina
**CONSEJO DE PLANIFICACION VOCAL GADPJ**

Sr. Manuel Sarmiento
**CONSEJO DE PLANIFICACION SECRETARIO**

Srta. Rosa Maura

**CONSEJO DE PLANIFICACION**

**REPRESENTANTE DE JOVENES**

Sra. Isaura Cunin

**CONSEJO DE PLANIFICACION**

**REPRESENTANTE DE EDUCACION**

## ASAMBLEA PARROQUIAL

## ACTA DE SOCIALIZACION Y VALIDACION DEL DOCUMENTO FINAL DE LA ACTUALIZACION DE PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA PARROQUIA JUNCAL

En la sala de sesiones de Gobierno Parroquial de Juncal, aplicando los protocolos de bioseguridad y distanciamiento social, el día 08 de marzo de 2021, previa convocatoria realizada por el señor presidente de GAD Parroquial de Juncal, Sr. Juan Guamán Lema, siendo las 10H00 am, se da inicio la asamblea parroquial con la participación de los señores vocales del GAD, el consejo de planificación, los presidentes de las siete comunidades de la parroquia Juncal (Centro Juncal, Timpurpamba, Yaculoma, Canshagusho, Tungulay, Warawin, Charcay),asiste el Ing. Víctor Ávila en calidad de consultor de Plan de Ordenamiento Territorial y el Ing. Fernando Gavilanes en calidad de fiscalizador del contrato de la consultoría. Una vez constatado el quorum la secretaria de GAD, en la cual da lectura del orden del día que contiene un solo punto a tratar que es la socialización y validación del documento final de ¨Actualización del Plan de Ordenamiento territorial de GAD Parroquial de Juncal para el periodo 2020-2023¨ orden del día que es aprobado por los asistentes.

**PRIMERO:** Se da inicio con la socialización de los componentes que integran en el documento final de la ¨Actualización de Plan de Desarrollo y Ordenamiento y Territorial de la parroquia Juncal¨ se presenta la metodología aplicada para su diseño bajo los lineamientos establecidas por la Secretaria Técnica Planifica Ecuador, se exponen de manera integra los diferentes componentes Diagnostico, propuesta y el modelo de Gestión. Los asistentes manifiestan que el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de la parroquia mantienen la coherencia con el PDOT Cantonal y Provincial, solicitan al señor presidente se gestione la ejecución de los programas y proyectos finalmente los asistentes por unanimidad avalan el documento final del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de la Parroquia Juncal, sin otras temas que tratar siendo las 11 horas de la mañana el señor presidente clausura la asamblea parroquial y le agradece la participación de los presentes.

Para la constancia de lo actuado firman en unidad de acto:

Sr. Juan Guamán Lema
**PRESIDENTE GAD JUNCAL**

Ing. Carmen Guasco
**SECRETARIA – TESORERA GAD JUNCAL**

**A la presente acta se adjuntan las firmas de los participantes a la asamblea Parroquial.**

**CONTROL DE ASISTENCIA**

**TALLER DE SOCIALIZACION Y APROBACION DE ACTUALIZACION DE PDOT DE LA ADMINISTRACION 2019-2023**

**FECHA** 08 de marzo 2021

**LUGAR** Parroquia Juncal

| Nº | NOMBRES Y APELLIDOS | Nº CEDULA | COMUNIDAD O INSTITUCION | SEXO M | SEXO F | FIRMAS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Esthela Simbaina | 030171809-4 | Tongulay | | 1 | |
| 2 | Isaura Cumin C. | 0302119243 | Juncal Centro | | 1 | |
| 3 | Lizardo Guaman Guaman | | Tixpur pamba | | | |
| 4 | Rosa Mancero | 0350031076 | Conzhayuso | | | |
| 5 | Manuel Mishaunalla | 0300709961 | Charlay | | | |
| 6 | Marcia Encalada | 0302134630 | Tongulay | | | |
| 7 | Segundo Sarmiento | 030114640-3 | Tungulay | | | |
| 8 | Eduardo Siraba | 0301203239 | Concho yoso | | | |
| 9 | Aurelio Zunino S | 030148906-4 | Conshayusu | 1 | | |

CONTROL DE ASISTENCIA

TALLER DE SOCIALIZACION Y APROBACION DE ACTUALIZACION DE PDOT DE LA ADMINISTRACION 2019-2023

FECHA 08 de marzo 2021

LUGAR Parroquia Juncal

| Nº | NOMBRES Y APELLIDOS | Nº CEDULA | COMUNIDAD O INSTITUCION | SEXO M | SEXO F | FIRMAS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 10 | Victor Avila Clavijo | 030083017/ | Consultor | X | | [firma] |
| 11 | Fernando Canizares | 0301939492 | Fiscalizador | X | | [firma] |
| 12 | Tomas Maimato Loja | 030142440 7 | Cantagosu | | | [firma] |
| 13 | Juan de Dios Pichazaca | 030123587 5 | Vocal del GADPJ | X | | [firma] |
| 14 | María Simbaina Z | 030235387 5 | Vocal de GADPJ | | X | [firma] |
| 15 | Rosa Victoria Cunin | | Tungulay | X | | Rosa Cunin |
| 16 | M Rosa Quizhpi dl | 030169994 8-4 | Juncal centro | X | | M Rosa Quizhpi |
| 17 | Juan Loja | 030108294.4 | Yacalona | X | | [firma] |
| 18 | Luis Fernando Simbaina | 0302443549 | Vicepresidente GADP | X | | [firma] |

**CONTROL DE ASISTENCIA**

**TALLER DE SOCIALIZACION Y APROBACION DE ACTUALIZACION DE PDOT DE LA ADMINISTRACION 2019-2023**

**FECHA** 08 de marzo 2021

**LUGAR** Parroquia Juncal

| Nº | NOMBRES Y APELLIDOS | Nº CEDULA | COMUNIDAD O INSTITUCION | SEXO M | SEXO F | FIRMAS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 19 | Juan Guamon L. | 0301485082 | G.A.D.P.J. | X | | |
| 20 | Maria Jesus Aloy | 0301052064 | Comund Tangulay | | | |
| 21 | Oscar Velasquez | 0300109112 | Wara Win | | X | |
| 22 | Rosa Guaman | 0302694682 | Canchaguzo | | X | |
| 23 | Maria Baltasara Amoroso | | Canchaguzo | | | |
| 24 | Nell Patricia Muñoz | | Canchaguzo | | | |
| 25 | Elicio Sumbana G. | | Canllaguzo | | | |
| 26 | | | | | | |
| 27 | | | | | | |

**CERTIFICO:**

Que, la resolución que antecede de la actualización del Plan de Ordenamiento Territorial de la Parroquia Juncal fue socializado y aprobado por el consejo de planificación parroquial y por los vocales de GAD Parroquial. Es todo cuanto puedo certificar en honor a la verdad y remitiendo la copia del presente documento al archivo institucional.

**ATENTAMENTE**

Firmado electrónicamente por:
**CARMEN VICTORIA GUASCO AUCACAMA**

Ing. Carmen Guasco

**SECRETARIA- TESORERA DE GADPJ**

ABG. JAQUELINE VARGAS CAMACHO
DIRECTORA - SUBROGANTE

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.