

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN CAMILO
PONCE ENRÍQUEZ**

**ORDENANZA SUSTITUTIVA
A LA ORDENANZA QUE APRUEBA
Y PONE EN VIGENCIA LA
ACTUALIZACIÓN DEL PLAN
DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO
TERRITORIAL 2023 - 2027 Y EL PLAN
DE USO Y GESTIÓN DE SUELO**

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN CAMILO PONCE ENRÍQUEZ.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Camilo Ponce Enríquez, emitió la ORDENANZA QUE APRUEBA Y PONE EN VIGENCIA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023-2027; Y, EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CAMILO PONCE ENRÍQUEZ, el 30 de octubre de 2024.

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

Mediante Decreto Ejecutivo No. 445, emitido por la Presidencia de la República del Ecuador, de fecha 05 de noviembre de 2024, se reforma el Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo y se establece en su artículo 4: *“Sustitúyase la Disposición Transitoria Tercera del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, por el siguiente texto: “Las autoridades de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, electas para el periodo 2023 2027, adecuarán y actualizarán sus Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y en el caso de los GAD municipales y metropolitano, además sus Planes de Uso y Gestión del Suelo, hasta el 31 de marzo de 2025.”*

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 3 de la Constitución de la República del Ecuador, en sus numerales 5, 6 y 7, establece que son deberes primordiales del Estado: *“5. 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. 6. Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización. 7. Proteger el patrimonio natural y cultural del país.”*

Que, el artículo 31 ibidem, dispone: *“Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa*

en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.

Que, el artículo 66 ibidem, en su numeral 26 establece: *“El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas”*

Que, el artículo 84 de la Constitución de la República del Ecuador, vincula a los organismos que ejerzan potestad normativa de *adecuar, formal y materialmente las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución, tratados internacionales y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades pueblos y nacionalidades. En ningún caso, la reforma de la Constitución, las leyes, otras normas jurídicas ni los actos de poder público atentarán contra los derechos que reconoce la Constitución.*

Que, el artículo 95 de la Constitución, dispone: *“Las ciudadanas y ciudadanos, en forma individual y colectiva, participarán de manera protagónica en la toma de decisiones, planificación y gestión de los asuntos públicos, y en el control popular de las instituciones del Estado y la sociedad, y de sus representantes, en un proceso permanente de construcción del poder ciudadano. La participación se orientará por los principios de igualdad, autonomía, deliberación pública, respeto a la diferencia, control popular, solidaridad e interculturalidad. La participación de la ciudadanía en todos los asuntos de interés público es un derecho, que se ejercerá a través de los mecanismos de la democracia representativa, directa y comunitaria”*

Que, el artículo 226 de la Constitución, establece que *las instituciones del Estado, sus organismos y dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal, tendrán el deber de coordinar las acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce de los derechos reconocidos en la Constitución.*

Que, el artículo 238 de la Carta Magna, dispone: *“Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional.”*

Que, el artículo 240 ibidem, señala que *los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.*

Que, el artículo 241 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: *“La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados”.*

Que, el artículo 264 de la Constitución, numerales 1, 2, 8, 10, y el segundo inciso del numeral 14, disponen que los gobiernos municipales tienen como competencias exclusivas, entre otras las de: *“1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, (...) con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón. 8. Preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón (...). 10. Delimitar, regular, autorizar y controlar el uso de las playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas (...). En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales.”*

Que, el artículo 415 de la Constitución, establece: *“El Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano...”.*

Que, el literal a), c) y e) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), prescribe: *“Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales. c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico... e) Elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial...”.*

Que, el literal a) y b) del artículo 55 COOTAD, establece que, los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: *“a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”.*

Que, el artículo 57, literal a), e) y x) COOTAD, determina: *“Atribuciones del concejo municipal.- Al concejo municipal le corresponde: a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales,*

acuerdos y resoluciones; e) Aprobar el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial formulados participativamente con la acción del consejo cantonal de planificación y las instancias de participación ciudadana, así como evaluar la ejecución de los mismos; x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra.”

Que, el artículo 300 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), determina que *los consejos de planificación participativa de los gobiernos autónomos descentralizados participarán en el proceso de formulación, seguimiento y evaluación de sus planes y emitirán resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano legislativo correspondiente.*

Que, el artículo 12 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPFP), establece que *la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial es competencia de los gobiernos autónomos descentralizados en sus territorios (..).*

Que, el artículo 13 COPFP, dispone que *el gobierno central establecerá los mecanismos de participación ciudadana que se requieran para la formulación de planes y políticas, de conformidad con las leyes y el reglamento de este código.*

Que, los artículos 28 y 29 COPFP, regulan la conformación y funciones del Consejo de Planificación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, respectivamente.

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

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

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

Que, el artículo 47 COPFP, determina: *“Para la aprobación de los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial se contará con el voto favorable de la mayoría absoluta de los miembros del órgano legislativo de cada gobierno autónomo descentralizado. De no alcanzar esta votación, en una nueva sesión se aprobará con el voto de la mayoría simple de los miembros presentes”.*

Que, el artículo 48 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPFP), dispone: *“Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial entrarán en vigencia a partir de su expedición mediante el acto normativo correspondiente”. De acuerdo a este mismo artículo se señala que: “es obligación de cada gobierno autónomo descentralizado publicar y difundir sus respectivos planes de desarrollo y de ordenamiento territorial, así como actualizarlos al inicio de cada gestión”.*

Que, el artículo 49 COPFP, determina: *“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 gobierno autónomo descentralizado”.*

Que, el artículo 44 de la Ley Orgánica para la Gestión Integral del Riesgo de Desastres, publicada en el Registro Oficial Suplemento Nro. 488, el 30 de enero de 2024, establece que: *“La gestión integral del riesgo de desastres se incorporará en los siguientes instrumentos de planificación: (...) 4. Planes de desarrollo y ordenamiento territorial (...).”*

Que, el artículo 2 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), establece: *“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, el artículo 3 LOOTUGS, en su numeral 3 establece, que una de las funciones de esta ley es: *“Establecer mecanismos e instrumentos técnicos que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos y del Estado en general, dirigidos a fomentar y fortalecer la autonomía, desconcentración y descentralización”.*

Que, el artículo 5 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), en su numeral 3, establece que las competencias de ordenamiento territorial, uso, y gestión de suelo, de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, deberán ser ejercidas en el marco constitucional, legal vigente y de las regulaciones nacionales que se emitan para el efecto.

Que, los artículos 9, 10 y 11 LOOTUGS, establecen la definición y el objeto del ordenamiento territorial.

Que, el artículo 12 LOOTUGS, define en su numeral 3 que, *los instrumentos de planificación cantonal son los planes de desarrollo y ordenamiento territorial y los planes complementarios, aprobados por los respectivos Gobiernos Autónomos Descentralizados y los regímenes especiales en el ámbito de sus competencias (..).*

Que, el artículo 15 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), señala que: *“Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial vinculan a la administración pública y son orientativos para los demás sectores, salvo los planes de uso y gestión de suelo y sus planes complementarios, que serán vinculantes y de obligatorio cumplimiento para las personas naturales o jurídicas públicas, privadas o mixtas. Son nulos los actos administrativos de aprobación o de autorización de planes, proyectos, actividades o usos del suelo que sean contrarios al plan de uso y gestión de suelo y a sus planes urbanísticos complementarios, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa, civil y penal de los servidores que participaron en su aprobación”.*

Que, el artículo 24 LOOTUGS, establece que: *“La ocupación del suelo es la distribución del volumen edificable en un terreno en consideración de criterios como altura, dimensionamiento y localización de volúmenes, forma de edificación, retiros y otras determinaciones de tipo morfológicos. La ocupación de suelo será determinada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos mediante su normativa urbanística que comprenderá al menos el lote mínimo, los coeficientes de ocupación, aislamientos, volumetrías y alturas, conforme lo establecido en esta Ley”.*

Que, el artículo 27 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), establece: *“Además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión de suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico. El Consejo Técnico dictará las normas correspondientes para la regulación del plan de uso y gestión.”.*

Que, el artículo. 28 LOOTUGS, sobre el Componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo: *“Estará constituido por los contenidos de largo plazo que respondan a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial municipal o metropolitano, y las disposiciones correspondientes a otras escalas del ordenamiento territorial, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a partir de la determinación de la estructura urbano rural y de la clasificación del suelo.”*

Que, el artículo 29 LOOTUGS, Componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo: *“Establecido el componente estructurante, los planes de uso y gestión deberán determinar el uso y edificabilidad de acuerdo a la clasificación del suelo, así como los instrumentos de gestión a ser empleados según los requerimientos específicos.”*

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

Que, el artículo 40 LOOTUGS, establece los *Instrumentos de planeamiento del suelo son herramientas que orientan la generación y aplicación de la normativa urbanística, y consisten en: 1. Polígonos de intervención territorial. 2. Tratamientos. 3. Estándares urbanísticos.*

Que, el artículo 8 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo sobre la Actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, en su inciso d) agregado por artículo 1 de Decreto Ejecutivo No. 279, publicado en Registro Oficial Suplemento 567 de 29 de Mayo del 2024 dice: *“Para el caso de actualización por inicio de gestión de las autoridades locales, los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuarán, actualizarán y aprobarán sus Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, durante el primer año del siguiente período de mandato de las autoridades electas. Dentro del plazo establecido para la formulación de los planes nuevos o para su actualización y hasta su aprobación, los planes elaborados en el periodo administrativo anterior seguirán vigentes.”*

Que, el artículo 11 Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece que: *“El Plan de Uso y Gestión del Suelo será aprobado mediante la misma ordenanza municipal o Metropolitana que contiene*

el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, y mediante los mismos procedimientos participativos y técnicos previstos en la ley y definidos por el ente rector correspondiente”.

Que, los artículos 13 y 14 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, determinan que el Plan de Uso y Gestión de Suelo se contendrá dos componentes, uno estructurante y otro urbanístico.

Que, el artículo 15 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece los criterios para la delimitación del suelo urbano, que deberán ser considerados en el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Que, el artículo 18 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece lo correspondiente a la asignación de tratamientos urbanísticos para suelo rural y urbano.

Que, mediante Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020, se expide la Norma Técnica de Contenidos Mínimos, Procedimiento Básico de Aprobación y Proceso de Registro Formal de los Planes de Uso y Gestión de Suelo y, los Planes Urbanísticos Complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos, expedida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo, dentro de la cual se establecen los principios y reglas generales de ordenamiento territorial, planeamiento del uso, gestión del suelo y desarrollo urbano. Asimismo, se establece la estructura y contenidos mínimos de los Planes de Uso y Gestión de Suelo, el proceso de participación ciudadana, y su proceso de aprobación.

Que, mediante Resolución Nro. 009-CTUGS-2020, publicada en el Registro Oficial Edición Especial N° 1307, de noviembre 13 de 2020, el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo, dictó los “PARÁMETROS PARA EL PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DE PERMISOS, AUTORIZACIONES E INFORMES PREVIOS DE CONSTRUCCIÓN”, estableciéndose en su artículo 3:

Que, mediante Resolución Nro. 0015-CTUGS-2023, de 06 de noviembre de 2023, señala los contenidos generales que los gobiernos autónomos descentralizados deberán considerar en la formulación o actualización de sus Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial;

Que, en cumplimiento de las funciones del Consejo Cantonal de Planificación, éste emite informe favorable según resolución del 27 de septiembre de 2024.

Que, de acuerdo con los estándares constitucionales y el marco legal actual para la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS), es indispensable renovar las

normativas sobre el ordenamiento territorial, así como el uso, ocupación y aprovechamiento del suelo urbano y rural del cantón Camilo Ponce Enríquez. Esto tiene como objetivo garantizar una administración pública eficiente, orientada a servir a la ciudadanía bajo los principios de descentralización, coordinación, planificación, transparencia y evaluación.

En uso de las facultades y atribuciones constitucionales y legales invocadas, y de conformidad con el artículo 57, literales a), e) y x) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:

ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA QUE APRUEBA Y PONE EN VIGENCIA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023-2027; Y, EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CAMILO PONCE ENRÍQUEZ.

**TÍTULO I
GENERALIDADES**

**CAPÍTULO I
OBJETO, VIGENCIA Y APLICACIÓN**

Art. 1.- Objeto.- Constituye objeto de esta ordenanza la Aprobación de la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027, y el Plan de Uso y Gestión de Suelo, con todos sus componentes agregados como adjuntos a la presente ordenanza, constituyéndose en norma legal de aplicación obligatoria y general en todo el territorio cantonal conforme lo determina la Ley de Creación del Cantón Camilo Ponce Enríquez, publicada en el Suplemento al Registro Oficial Nro. 544 del 28 de marzo de 2002, que incluye áreas urbanas y rurales, para todos los efectos jurídicos y administrativos vinculados con el cumplimiento de las competencias exclusivas, concurrentes, adicionales y residuales, el desarrollo local, la gestión territorial y la articulación entre los diferentes niveles de gobierno.

Art. 2.- Fines.- La presente ordenanza tiene como finalidad garantizar y mejorar la calidad de vida de los habitantes del cantón a través de un adecuado ordenamiento de la estructura territorial, del desarrollo urbanístico y de la distribución de usos y actividades, con el propósito de mejorar las características morfológicas y la imagen urbana del cantón, respetar el patrimonio histórico y cultural, y preservar el entorno natural y cultural.

Art. 3.- Vigencia y actualización.- El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027 deberá ser actualizado y aprobado cada inicio de período de gobierno.

El componente estructurante del PUGS estará vigente durante un período de doce (12) años; mientras que el componente urbanístico podrá actualizarse al inicio del periodo de gobierno, o a través de planes parciales.

En los periodos de actualización del PUGS comprendidos dentro de los doce años de vigencia, se deberá respetar su componente estructurante, la coherencia con el PDOT, y los demás planes nacionales. Del mismo modo no se podrá asignar, cambiar o modificar los aprovechamientos urbanísticos mediante actos administrativos sino exclusivamente al inicio del periodo de gobierno o a través de la elaboración de un plan parcial que complemente el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

En caso de ser necesaria la modificación al componente estructurante, se deberá justificar técnicamente en coherencia al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y su actualización, mediante procedimientos participativos y técnicos establecidos en la presente norma, en las siguientes circunstancias:

- a) Cuando un Proyecto Nacional de carácter estratégico se implante en la jurisdicción de un GAD y deba adecuarse su PDOT a los lineamientos derivados de la respectiva planificación especial.
- b) Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre.
- c) Por temas que tengan relación con la estructura urbana existente o planificada, con la administración del territorio y con la clasificación del suelo causada por la aparición de circunstancias de carácter demográfico, ambiental o económico que alteren sustancialmente la ordenación y uso del suelo.

Art. 4.- Jerarquía normativa.- Los instrumentos complementarios al Plan de Uso y Gestión de Suelo, no podrán modificar el modelo territorial, ni el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027. No se podrá incluir cambios al uso y ocupación del suelo con ordenanzas, se los propondrá siempre en observancia a la ley nacional de la materia y a este instrumento legal.

Art. 5.- La naturaleza jurídica y derechos adquiridos.- Las normas contenidas en esta ordenanza son indicativas y obligatorias para los propietarios o usuarios del suelo bajo cualquier modalidad, así como para la administración municipal, en función del desarrollo y aprovechamiento del suelo.

La planificación urbana y asignaciones del PUGS, el cambio de norma de clasificación del suelo o de la zonificación no confieren derechos adquiridos a los particulares.

Art. 6.- Aplicación y Ejecución.- La aplicación y ejecución del PDOT en el cantón es responsabilidad del Gobierno Autónomo Descentralizado a través de las instancias asesoras, operativas y unidades administrativas municipales previstas en la estructura institucional, en coordinación con el Consejo Cantonal de Planificación, las instancias respectivas del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa (SNDPP), del Sistema Cantonal de Participación Ciudadana y Control Social, Sociedad Civil, Sector Público y Privado, así como otros Organismos e instancias relacionadas.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Camilo Ponce Enríquez realizará las gestiones pertinentes ante las instituciones del Gobierno Central, del Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial, entre Gobiernos Municipales, con Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales, con las Organizaciones Públicas y Privadas, Organizaciones no Gubernamentales debidamente acreditadas, nacionales o extranjeras, Organismos de Cooperación y otros que conforman el Sistema Nacional de Planificación Participativa, de acuerdo al artículo 21 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, a fin de impulsar, apoyar, financiar y ejecutar los programas y proyectos contemplados en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Camilo Ponce Enríquez según las disposiciones de ley.

CAPÍTULO II PRINCIPIOS RECTORES

Art. 7.- Principios.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Camilo Ponce Enríquez, para la planificación y desarrollo del cantón, se regirá por los contenidos en el art. 3 del COOTAD:

- a) Unidad jurídica, territorial, económica, igualdad de trato;
- b) Solidaridad;
- c) Coordinación y corresponsabilidad;
- d) Subsidiariedad;
- e) Complementariedad;
- f) Equidad interterritorial;
- g) Participación ciudadana;
- h) Sustentabilidad del desarrollo; y,
- i) Paridad de género.

Ajustándose a los principios que constan en el artículo 5 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.

CAPÍTULO III

SEGUIMIENTO, EVALUACIÓN Y AJUSTES

Art. 8.- Seguimiento y evaluación.- La Dirección de Planificación o quien hiciera sus veces, realizará el monitoreo periódico de acuerdo al modelo de Gestión del PDOT 2023-2027 y evaluará su ejecución para establecer el cumplimiento de los objetivos y metas propuestas.

El seguimiento y evaluación del PDOT se realizará conforme a los lineamientos de la Secretaría Nacional de Planificación o quien hiciera sus veces, el Modelo de Gestión del PDOT 2023-2027 y otros que considere el Alcalde o Alcaldesa del Cantón.

Los informes de seguimiento y evaluación serán puestos en conocimiento del Consejo Cantonal de Planificación.

Art. 9.- Ajustes del Plan.- Los ajustes serán efectuados por la dependencia a cargo de la gestión y ejecución del PDOT y PUGS, o por los técnicos municipales dentro de sus áreas de conocimiento, debiendo informarse de los mismos al Consejo de Planificación y Concejo Cantonal.

El Concejo Municipal conocerá y aprobará las propuestas, previo el correspondiente proceso de concertación, a través de las instancias determinadas en esta Ordenanza.

Las modificaciones planteadas o sugeridas, se respaldarán en estudios técnicos que evidencien: variaciones de la estructura urbana, la administración y gestión del territorio, el uso y ocupación del suelo, variaciones del modelo territorial, o las circunstancias de carácter demográfico, social, económico, ambiental o natural que incidan sustancialmente sobre las previsiones del plan de desarrollo y de ordenamiento territorial actualmente concebido, cuando exista la necesidad de ejecutar macro proyectos que generen impactos sobre el ordenamiento previsto o cuándo los cambios en la normativa orgánica nacional lo requieran, pudiendo inclusive en función de su importancia o incidencia dar inicio a Planes Especiales o Parciales.

Art. 10.- Publicidad del Plan.- La Actualización del PDOT 2023-2027 y el PUGS, serán de carácter público y transparente para que cualquier persona pueda consultarlo y acceder al mismo, a través de la página oficial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Camilo Ponce Enríquez, así como de forma presencial en las dependencias municipales.

CAPÍTULO IV

ARTICULACIÓN DEL PRESUPUESTO CON EL PDOT

Art. 11.- Articulación del Presupuesto Municipal y Otros Niveles de Gobierno.- De conformidad con lo previsto en la Ley, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Camilo Ponce Enríquez, tiene la obligación de verificar que el presupuesto operativo anual guarde coherencia con los objetivos, metas, programas y proyectos establecidos en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Las inversiones presupuestarias previstas en el presupuesto del GAD se ajustarán a los planes de desarrollo de los niveles de gobierno conforme el artículo 215 del COOTAD.

Art. 12.- Prioridad del Gasto Social.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Camilo Ponce Enríquez, a fin de impulsar el desarrollo en la jurisdicción cantonal, priorizará el gasto social, estableciendo un orden de ejecución de obras, adquisición de bienes y provisión de servicios; observando además la debida continuidad, en procura de los fines y objetivos previstos en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Camilo Ponce Enríquez, con base en las evaluaciones periódicas que se realicen.

El presupuesto del GAD Municipal deberá prever por lo menos el 10% de sus ingresos no tributarios para el financiamiento y ejecución de programas sociales para atención de los grupos de atención prioritaria, conforme el artículo 249 del COOTAD.

TÍTULO II

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I

CONTENIDOS DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Art. 13.- Contenidos del PDOT.- En concordancia con el artículo 42 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y con los lineamientos de la Secretaría Nacional de Planificación (SNP); el Plan de Desarrollo cantonal contiene las directrices para el desarrollo cantonal, en función de las cualidades territoriales, visión de largo plazo y los siguientes elementos:

- a. Diagnóstico.-** Contiene la descripción de las inequidades y desequilibrios socio territoriales, potencialidades y oportunidades de su territorio; la identificación y caracterización de los asentamientos humanos existentes y su relación con la red de asentamientos nacional planteada en la Estrategia Territorial Nacional; la identificación de las actividades

económico-productivas, zonas de riesgo, patrimonio cultural y natural y grandes infraestructuras que existen en la circunscripción territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado; la identificación de proyectos nacionales de carácter estratégico y sectorial que se llevan a cabo en su territorio; las relaciones del territorio con los circunvecinos; la posibilidad y los requerimientos del territorio articuladas al Plan Nacional de Desarrollo y, el modelo territorial actual.

b. Propuesta.- Contiene la visión de mediano plazo; los objetivos estratégicos de desarrollo, políticas, estrategias, resultados, metas deseadas, indicadores y programas, que faciliten la rendición de cuentas y el control social; y, el modelo territorial deseado en el marco de sus competencias.

c. Modelo de gestión.- Contiene las estrategias de articulación y coordinación para la implementación del plan; las estrategias y metodología de seguimiento y evaluación de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial y de la inversión pública; y, las estrategias para garantizar la reducción progresiva de los factores de riesgo o su mitigación.

TÍTULO III PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO

CAPÍTULO I ARTICULACIÓN CON EL PDOT Y CONTENIDOS

Art. 14.- Articulación del PUGS con el PDOT.- El Plan de Uso y Gestión de Suelo mantendrá siempre una relación directa con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a nivel cantonal y apoyará las definiciones establecidas a nivel provincial y parroquial, en cuya formulación deberá sujetarse a los lineamientos de los entes rectores correspondientes.

En cuanto a la articulación de los dos instrumentos de planificación, en el componente estructurante se redefinirán los mapas temáticos, los sistemas públicos de soporte, áreas y actividades de interés del suelo, la clasificación y subclasificación del suelo urbano y rural contenida en Modelo Territorial Deseado del PDOT, con una escala máxima de 1:50.000.

En el componente urbanístico se determinará el uso y edificabilidad del suelo de acuerdo con su clasificación y subclasificación, con una escala máxima de 1:5.000.

Art. 15.- Contenidos del PUGS.- En concordancia con artículos 13 y 14 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de

Suelo y a la Norma Técnica de Contenidos Mínimos, Procedimiento Básico de Aprobación y Proceso de Registro Formal de los Planes de Uso y Gestión de Suelo y, los Planes Urbanísticos Complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos, expedida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo, mediante Resolución No. 0005-CTUGS-2020; el Plan de Uso y Gestión de Suelo contendrá los siguientes elementos:

- a. Componente Estructurante.-** Toma como base el diagnóstico estratégico del PDOT cantonal; el diagnóstico de los PUGS complementa la situación de desarrollo cantonal, profundizando el análisis e interpretación de información conforme las escalas definidas en esta norma. Este análisis constituye una herramienta que facilita la comprensión de la estructura cantonal urbano - rural, a partir de un análisis de los asentamientos humanos, sus sistemas públicos de soporte, estructura biofísica, riesgos, y caracterización socioeconómica.

Contiene: la propuesta de ajuste de límites urbanos de la cabecera cantonal y de las cabeceras parroquiales; Clasificación del suelo (urbano - rural del reajuste o la definición de los límites urbanos de cada uno de los asentamientos humanos concentrados, independiente de la asignación político administrativa de la parroquia como urbana o rural); Subclasificación del suelo ajustada, tomando como insumo la subclasificación previamente establecida en el PDOT; Localización y descripción de la capacidad de los sistemas públicos de soporte; Localización y descripción de las áreas de conservación ambientales, paisajísticas, patrimoniales, riesgos naturales-antrópicos, extractivas y productivas; Distribución general de las actividades de los Asentamientos Humanos: Productivas, Extractivas, de Conservación y de Servicios; Parámetros generales para la formulación de Planes Parciales en suelos rurales de expansión urbana o desarrollo de suelo urbano; Trama urbana y cartografía temática que contenga la clasificación y subclasificación del suelo de acuerdo con los enfoques planteados; y, Delimitación de playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas, ajustándose dentro de la clasificación y subclasificación del suelo planteada.

- b. Componente Urbanístico.-** Formula las regulaciones respecto al uso y edificabilidad del suelo en función a la clasificación del suelo efectuada en el componente estructurante. Complementariamente integrará los diferentes instrumentos de la gestión del suelo que permitirá implementar de manera adecuada el PUGS de acuerdo a los objetivos estratégicos anclados al Modelo Territorial Deseado del PDOT:

Contiene: la definición de Polígonos de Intervención Territorial – PIT; Asignación de tratamientos urbanísticos para los PIT; los Usos y ocupación del suelo en los PIT; Parámetros de ocupación del suelo para los PIT; Estándares urbanísticos

específicos previstos para la planeación y actuación urbanística del caso; Cartografía correspondiente a los PIT generados, debidamente codificados de acuerdo con los tratamientos, usos y parámetros de ocupación del suelo definidos; Identificación y cuantificación del suelo destinado a equipamientos, infraestructura, y espacios públicos, en función de las demandas existentes; Determinación de sistemas viales y complementarios; Determinación de sistemas de áreas verdes y espacio público acorde al equipamiento y sistemas de movilidad previstos; Identificación de sectores para generación de vivienda de interés social en función de la demanda existente; Identificación de los asentamientos humanos de hecho sujetos a declaratorias de regularización prioritaria y zonas especiales de interés social.

c. Planes Complementarios.- Están dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del PUGS, y se clasifican en:

- Planes maestros sectoriales;
- Planes parciales; y,
- Otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

Estos Instrumentos de Planificación Urbanística Complementarios no se contrapondrán con la normativa nacional vigente, estarán subordinados jerárquicamente al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y no modificarán el componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo, además que se sujetarán a los artículos del 31 al 37 de la LOOTUGS.

Art. 16.- Definiciones.- Para la correcta aplicación de la presente ordenanza, se observarán las siguientes definiciones:

- a) Afectaciones:** Son una limitación de parte o de la totalidad de un predio, respecto a las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo, significan cargas que restringen el uso y ocupación por su condición.
- b) Amenaza:** Es un proceso, fenómeno o actividad humana que puede ocasionar muertes, lesiones u otros efectos en la salud, daños a bienes, disrupciones sociales y económicas o daños ambientales.
- c) Aprovechamiento urbanístico:** Es la capacidad teórica, actual o potencial, que tiene una superficie de terreno para ser edificada y utilizada.

- d) **Área bruta total de construcción:** Es el área que resulta de la suma de todos los espacios construidos que se encuentren sobre y bajo el nivel natural del terreno.
- e) **Área no computable:** Son aquellas áreas que no se contabilizan para el cálculo de los coeficientes de ocupación y son las siguientes: áreas comunales construidas, cubiertas y abiertas, escaleras y circulaciones de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones y basura, pozos de iluminación y ventilación, áreas de recolección de basura, porches, balcones, estacionamientos cubiertos y abiertos.
- f) **Área útil de construcción o área computable:** Son las áreas que se contabilizan en el cálculo de los coeficientes de edificabilidad y resultan de la diferencia entre el área bruta total de construcción, menos las áreas no computables.
- g) **Área de protección natural:** es aquella no edificable destinada a la protección y control ambiental tales como: márgenes de ríos, quebradas, fuentes de agua, canales de riego y aquellas determinadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Camilo Ponce Enríquez, como zona de protección ecológica.
- h) **Área no edificable:** es aquella que por restricciones físicas o de zonificación no es susceptible de construcción.
- i) **Área bruta o área total:** Es el área total del lote objeto de una actuación urbanística, polígono de intervención territorial o de un plan urbanístico complementario.
- j) **Área útil urbanizable:** Es la superficie de suelo, en la que se pueden realizar procesos de edificación y urbanización. Se obtendrá de descontar del área total, el área correspondiente a afecciones por franjas de protección de los recursos naturales, por vías y derechos de vías, y por líneas de tendido eléctrico.
- k) **Área neta:** Es la superficie del suelo de un polígono de intervención territorial o plan urbanístico complementario, en la cual, se pueden implantar edificaciones. Se obtendrá de descontar del área útil urbanizable, las vías, espacios públicos y equipamientos propios del proceso de urbanización.
- l) **Alteraciones materiales.-** Cualquier modificación en cualquier edificio existente por medio de aumento de dimensiones o cualquier otro cambio en la cubierta, conjunto de puertas y ventanas, sistema sanitario y drenaje en cualquier forma, la abertura de una ventana o puerta de comunicación

interna no se considera como alteración material, del mismo modo, las modificaciones con relación a trazado de jardines, enlucido, pintura, reparación de cubiertas, revestimientos, no deben considerarse como alteraciones materiales.

Se considerarán alteraciones materiales los siguientes trabajos:

- Conversión de un edificio o parte de él, destinado a habitación como una unidad de vivienda, en dos o más unidades o viceversa.
- Conversión de una casa de vivienda o una parte de ella en una tienda, bodega, fábrica, hospedaje y viceversa.
- Conversión de un edificio usado o concebido para un propósito determinado como tienda, bodega, fábrica, etc., en un edificio para otro propósito diferente.

m) Construcción menor: Son las construcciones de ampliación de vivienda para: cocina, alcoba, bodega, estudio, baño, cerramiento, galpón, garaje, coberturas, que no sobrepasen los 50 metros cuadrados.

n) Densidad de vivienda: Es la cantidad de viviendas que se asientan en un determinado territorio, que se expresa generalmente en viviendas por hectárea.

o) Densidad bruta de vivienda: Es la cantidad de viviendas que se asientan dentro del área total o área bruta. Se lo obtiene al dividir el número de viviendas para el área total de un polígono de intervención, o el área total del límite de un plan urbanístico complementario en hectáreas.

p) Densidad neta de vivienda: Es la cantidad de viviendas que se asientan dentro del área neta o área edificable. El cálculo de la densidad neta de viviendas se lo aplicara de forma diferenciada, de acuerdo a la actuación urbanística que se realiza.

q) Espacio público: Es el espacio de suelo destinado al uso público, esto es, por parte de la ciudadanía en general.

r) Lindero: Es la línea que delimita legalmente el límite de un predio o terreno con respecto a otro, o al de un espacio público.

s) Línea de fábrica: Línea imaginaria que divide el espacio privado del espacio público o del espacio afectado para un uso público dentro del marco de la normativa vigente en materia.

- t) **Lote mínimo:** Es el área mínima del lote medida en metros cuadrados para procesos de subdivisión, la cual se encuentra establecida en los polígonos de intervención territorial.
- u) **Lote:** Es la superficie de suelo producto de un fraccionamiento autorizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Camilo Ponce Enríquez o el órgano competente de conformidad a la ley.
- v) **Manzana:** Superficie de suelo conformada por uno o varios predios colindantes, delimitados por vías públicas
- w) **Pendiente:** Es la medida de inclinación de un terreno medida en porcentaje, que se obtiene al dividir la distancia vertical para la distancia horizontal.
- x) **Por nuevas construcciones:** Se entenderá las edificaciones que se proyecten para ser levantadas en los sitios en los que no existen construcciones anteriores o que se realicen en sustitución de edificaciones existentes que vayan a ser demolidas en forma parcial o total.
- y) **Por restauración:** Aquellos trabajos que se ejecuten con el propósito de mantener, recuperar, restituir o incorporar en forma total o parcial, las características propias y originales del inmueble; todos estos trabajos deben propender a brindar un mejor confort y apariencia de sus partes, pero manteniendo siempre el diseño arquitectónico, tanto en el exterior como en el interior. En obras de restauración no se permitirá el cambio de diseño ni de los materiales usados en puertas, ventanas, baños, balcones, balaustradas, antepechos, aleros, cubiertas, etc., a no ser que con aquello se consiga vigorizar más la pureza arquitectónica del inmueble.
- z) **Por conservación:** Aquellos trabajos que tienden a mantener permanentemente el buen estado estructural de presentación y a prevenir el deterioro del inmueble. Se tendrá en todo caso, el mismo tipo de material de acabado, cubiertas, etc.
- aa) **Por renovación:** se entenderá aquellos trabajos que tienden a cambiar la función y ocupación de un espacio y/o su contenido social. También entrarán dentro de este concepto las obras tendientes a cambiar o mejorar la apariencia arquitectónica del inmueble; cambiar su distribución para lograr un mejor funcionamiento, dentro de este concepto se incluirán las obras que al momento se conoce como reformas a una construcción existente.

bb) Predio: Superficie de terreno con o sin construcciones, cuyos linderos forman un perímetro delimitado en escritura pública debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, estos, pueden estar ubicados en el suelo urbano o rural del cantón Camilo Ponce Enríquez.

cc) Predio preexistente: son predios cuya escritura pública es anterior a la presente ordenanza, pueden estar ubicados en el suelo urbano o rural del cantón Camilo Ponce Enríquez.

dd) Vía planificada: Es el trazado vial proyectado dentro de un proceso de planificación debidamente aprobado por el órgano competente.

SECCIÓN I HERRAMIENTAS PARA LA GESTIÓN DEL SUELO

Art. 17.- Gestión del suelo.- La gestión del suelo como lo define la LOOTUGS, es la acción y efecto de administrar el territorio, en función de lo establecido en este plan y sus instrumentos complementarios, con el fin de permitir el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable, conforme con el principio de distribución equitativas de las cargas y los beneficios.

Art. 18.- Cargas.- Son los gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y gestión de suelo. Los pagos de las cargas al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura. Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas.

Art. 19.- Beneficios.- Se consideran beneficios las rentas y/o utilidades potenciales generadas en los bienes inmuebles, a partir del aprovechamiento del suelo derivado de la asignación de los usos y las edificabilidades establecidas en el plan de uso y gestión de suelo y sus instrumentos complementarios.

Art. 20.- Instrumentos de gestión del suelo.- Los instrumentos de gestión del suelo son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo municipal. La gestión del suelo se realiza a través de:

1. Instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.
2. Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.

3. Instrumentos para regular el mercado de suelo.
4. Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano.
5. Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho.

Art. 21.- Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y beneficios.- Es aquel que promueve el reparto equitativo de los beneficios derivados del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo entre los actores públicos y privados involucrados en función de las cargas asumidas. Dicho instrumento es la unidad de actuación urbanística.

Art. 22.- Instrumentos para intervenir en la morfología urbana y la estructura predial.- Son aquellos que permiten intervenir la morfología urbana y la estructura predial a través de formas asociativas entre los propietarios con el fin de establecer una nueva configuración física y predial, asegurando el desarrollo y el financiamiento de las actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son el reajuste de terrenos, la integración inmobiliaria y la cooperación entre partícipes.

Art. 23.- Instrumentos para regular el mercado de suelo.- Los instrumentos para regular el mercado del suelo establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son el derecho de adquisición preferente, la declaración de desarrollo y construcción prioritaria, la declaración de zona de interés social, el anuncio de proyecto, las afectaciones, el derecho de superficie y los bancos de suelo.

Art. 24.- Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano.- Son mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, particularmente cuando:

1. Se transforma el suelo rural en urbano.
2. Se transforma el suelo rural en suelo rural de expansión urbana.
3. Se modifican los usos del suelo.
4. Se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo.

Art. 25.- Concesión onerosa de derechos. - El GAD Municipal del Cantón Camilo Ponce Enríquez, utilizará la concesión onerosa de derechos para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos

producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general. El uso y los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos se realizarán en los términos establecidos en la ley.

Art. 26.- Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho.- Se entiende por asentamiento de hecho aquel asentamiento humano caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal establecido, o que se encuentra en zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos.

SECCIÓN II CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO

Art. 27.- Clasificación del suelo.- El territorio cantonal se clasifica en dos tipos de suelo: Rural y Urbano, cada uno tiene su respectiva clasificación.

Art. 28.- Suelo Rural.- Es el suelo destinado a las actividades agroproductivas, extractivas y forestales o de reserva ambiental, en los cuales no presenta concentración de edificaciones destinadas a residencia y que pueden ser reservado para futuros usos urbanos.

El suelo rural se clasifica de la siguiente manera:

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

Art. 29.- Suelo rural de producción.- Es el suelo rural destinado a actividades agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente.

Art. 30.- Suelo rural para aprovechamiento extractivo.- Es el suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de naturaleza.

Art. 31.- Suelo rural de protección.- Es el suelo rural que, por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección.

Art. 32.- Suelo rural de expansión urbana.- Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo, conforme al art. 19 de la LOOTUGS.

Art. 33.- Suelo Urbano.- El suelo urbano es el territorio que actualmente presenta ocupación concentrada de construcciones destinadas a vivienda, dotados en su mayor porcentaje por infraestructura de servicios básicos y públicos, en donde no se efectúen actividades productivas de ninguna naturaleza.

Se clasifica en:

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

Art. 34.- Suelo urbano consolidado.- Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.

Art. 35.- Suelo urbano no consolidado.- Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización.

Art. 36.- Suelo urbano de protección.- Es el suelo urbano que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente.

SECCIÓN III LÍMITES CANTONALES Y URBANOS

Art. 37.- Límite Cantonal.- Se considera límite oficial del cantón Camilo Ponce Enríquez, Provincia del Azuay, aquel que se describe dentro de la Ley de Creación del Cantón Camilo Ponce Enríquez, publicada en el Suplemento del Registro Oficial Nro. 544 del 28 de marzo de 2002.

Art. 38.- Límite Urbano.- Es aquel límite que separa el suelo urbano del suelo rural.

Para efectos de la presente ordenanza se tomará en cuenta la descripción de los límites urbanos del presente Plan de Uso y Gestión del Suelo. Todo lo que se encuentra fuera de éstos, será considerado suelo rural.

Art. 39.- Límite Urbano de la Cabecera Cantonal.- Es aquel límite que alberga la cabecera cantonal de Camilo Ponce Enríquez y las áreas de influencia inmediata, comprendida por las comunidades de San Alfonso y La Independencia.

Las coordenadas proporcionadas corresponden al sistema de referencia geodésico WGS84, en su zona 17 SUR. A continuación, se presenta la descripción de los límites del área urbana de la cabecera cantonal de CAMILO PONCE ENRÍQUEZ, siguiendo la secuencia de vértices definidos, e indicando la dirección de desplazamiento entre cada uno de ellos.

El vértice 0 se encuentra en las coordenadas (Latitud: 9661968.637 m, Longitud: 640365.2824 m), y luego se desplaza hacia el vértice 1, con coordenadas (Latitud: 9661837 m, Longitud: 640412 m). Después, se mueve hasta el vértice 10, en (Latitud: 9661381.726 m, Longitud: 640443.1122 m), y avanza hacia el vértice 13, que tiene las coordenadas (Latitud: 9661406.06 m, Longitud: 640537.4601 m). A continuación, se traslada al vértice 17, con coordenadas (Latitud: 9661016.176 m, Longitud: 640503.2217 m), y avanza hacia el vértice 18, que se encuentra en (Latitud: 9661147.115 m, Longitud: 640374.0291 m). Se mueve luego hacia el vértice 20, con coordenadas (Latitud: 9660844.867 m, Longitud: 640140.8549 m), y al vértice 21, en (Latitud: 9660790.632 m, Longitud: 640210.752 m). Posteriormente, se desplaza hasta el vértice 24 (Latitud: 9660619.273 m, Longitud: 640063.5756 m), y avanza hacia el vértice 25 en (Latitud: 9660693.423 m, Longitud: 639978.1617 m). Luego, se mueve al vértice 26, con coordenadas (Latitud: 9660611.029 m, Longitud: 639906.634 m), y al vértice 27 en (Latitud: 9660747.839 m, Longitud: 639651.3171 m). Avanza al vértice 28, en (Latitud: 9660616.384 m, Longitud: 639576.2071 m), y al vértice 30, con coordenadas (Latitud: 9660566.423 m, Longitud: 639654.9251 m). Luego, se mueve hasta el vértice 33, en (Latitud: 9660477.084 m, Longitud: 639624.3461 m), y avanza hasta el vértice 36, en (Latitud: 9660469.693 m, Longitud: 639502.0478 m). Se desplaza al vértice 46 (Latitud: 9660206.901 m, Longitud: 639524.9576 m), y continúa al vértice 53 en (Latitud: 9660033.285 m, Longitud: 639698.0755 m). Luego, avanza al vértice 55, con coordenadas (Latitud: 9659933.364 m, Longitud: 639764.45 m), y al vértice 56, en (Latitud: 9659864.255 m, Longitud: 639787.4526 m). Se traslada al vértice 63 (Latitud: 9659535.042 m, Longitud: 639656.0756 m), y al vértice 68 en (Latitud: 9659866.436 m, Longitud: 639513.3456 m). Después, se mueve hasta el vértice 72 (Latitud: 9660274.957 m, Longitud: 639134.2489 m), y avanza al vértice 75, con coordenadas (Latitud: 9660220.228 m, Longitud: 638935.7956 m). Posteriormente, se desplaza hasta el vértice 78 en (Latitud: 9660066.27 m, Longitud: 638931.7911 m), y al vértice 89, en (Latitud: 9660047.901 m, Longitud: 638774.9776 m). Se mueve al vértice 93 (Latitud: 9660126.165 m, Longitud: 638718.727 m), y al vértice 96 en (Latitud: 9659834.867 m, Longitud:

638572.8461 m). Luego, avanza al vértice 101 (Latitud: 9659973.506 m, Longitud: 638436.4864 m), y al vértice 106, en (Latitud: 9660223.765 m, Longitud: 638507.5205 m). Posteriormente, se mueve hasta el vértice 110 en (Latitud: 9660296.984 m, Longitud: 638353.4312 m), y avanza al vértice 115, con coordenadas (Latitud: 9660546.15 m, Longitud: 638310.8107 m). Se traslada luego al vértice 119, en (Latitud: 9660616.091 m, Longitud: 638247.4265 m), y avanza hacia el vértice 126, con coordenadas (Latitud: 9660678.383 m, Longitud: 637932.6909 m). Se mueve al vértice 131 (Latitud: 9660808.238 m, Longitud: 637939.0674 m), y al vértice 133, en (Latitud: 9660864.592 m, Longitud: 637984.1503 m). Luego, avanza hasta el vértice 135, en (Latitud: 9661011.111 m, Longitud: 638056.2829 m), y se desplaza hacia el vértice 140 (Latitud: 9660996.637 m, Longitud: 638311.0453 m). Continúa al vértice 146 en (Latitud: 9661308.214 m, Longitud: 638393.2541 m), y al vértice 153 en (Latitud: 9661445.206 m, Longitud: 638268.1997 m). Se mueve luego al vértice 159 (Latitud: 9661535.666 m, Longitud: 638342.8679 m), y al vértice 162 en (Latitud: 9661657.186 m, Longitud: 638183.0395 m). Avanza al vértice 171 (Latitud: 9661894.514 m, Longitud: 638306.3288 m), y al vértice 178, con coordenadas (Latitud: 9662047.512 m, Longitud: 638483.1471 m). Luego, se mueve hacia el vértice 188 (Latitud: 9662309.189 m, Longitud: 638777.1253 m), y avanza al vértice 190 (Latitud: 9662322.329 m, Longitud: 638912.0741 m). Posteriormente, se traslada al vértice 194 en (Latitud: 9662523.637 m, Longitud: 638960.0031 m), y al vértice 201, en (Latitud: 9662810.966 m, Longitud: 639128.382 m). Se mueve al vértice 207 (Latitud: 9662934.866 m, Longitud: 639395.9351 m), y continúa hacia el vértice 213, con coordenadas (Latitud: 9663229.25 m, Longitud: 639276.5814 m). Luego, avanza al vértice 223 (Latitud: 9663316.219 m, Longitud: 639392.4887 m), y al vértice 225 en (Latitud: 9663771.672 m, Longitud: 639391.0553 m). Se traslada hacia el vértice 227 (Latitud: 9664263.511 m, Longitud: 639553.295 m), y luego avanza hacia el vértice 228 (Latitud: 9664142.406 m, Longitud: 639794.8236 m). Posteriormente, se mueve al vértice 235 (Latitud: 9666406.489 m, Longitud: 640421.9736 m), y al vértice 236 (Latitud: 9666393.366 m, Longitud: 640743.505 m). Se traslada al vértice 237 en (Latitud: 9666288.376 m, Longitud: 640717.2576 m), y al vértice 238, con coordenadas (Latitud: 9666294.938 m, Longitud: 640927.2372 m). Avanza al vértice 239 (Latitud: 9666144.015 m, Longitud: 640914.1135 m), y al vértice 240, en (Latitud: 9666137.453 m, Longitud: 641025.6652 m). Posteriormente, se mueve al vértice 241 (Latitud: 9666045.587 m, Longitud: 640999.4178 m), y se desplaza al vértice 245, en (Latitud: 9665949.457 m, Longitud: 641568.7164 m). Luego, se mueve al vértice 248 (Latitud: 9665661.831 m, Longitud: 641548.4403 m), y avanza hacia el vértice 250 en (Latitud: 9665594.398 m, Longitud: 641648.6719 m). Posteriormente, avanza al vértice 251 (Latitud: 9665517.715 m, Longitud: 641555.4328 m), y al vértice 254, en (Latitud: 9665089.962 m, Longitud: 641692.0278 m). Luego, se traslada al vértice 255 (Latitud: 9665103.452 m, Longitud: 641741.1243 m), y al vértice 257 en (Latitud: 9664869.549 m, Longitud:

641820.003 m). Avanza al vértice 259 (Latitud: 9664849.983 m, Longitud: 641952.7839 m), y al vértice 262, en (Latitud: 9664650.302 m, Longitud: 641990.9377 m). Se traslada al vértice 264 (Latitud: 9664706.367 m, Longitud: 641865.8541 m), y al vértice 267 en (Latitud: 9664682.802 m, Longitud: 641754.9873 m). Luego, avanza al vértice 272, con coordenadas (Latitud: 9664643.942 m, Longitud: 641544.7948 m), y al vértice 275, en (Latitud: 9664685.118 m, Longitud: 641421.7929 m). Se mueve hacia el vértice 276 (Latitud: 9664765.722 m, Longitud: 641399.0771 m), y luego se traslada al vértice 278, en (Latitud: 9664680.139 m, Longitud: 641278.0154 m). Posteriormente, avanza al vértice 280 (Latitud: 9664831.421 m, Longitud: 641113.0768 m), y al vértice 283, en (Latitud: 9664806.911 m, Longitud: 640964.2715 m). Luego, se mueve al vértice 286 (Latitud: 9664248.599 m, Longitud: 640942.4144 m), y al vértice 291, en (Latitud: 9664017.294 m, Longitud: 640270.0013 m). Finalmente, se traslada al vértice 294 (Latitud: 9663794.47 m, Longitud: 640393.7844 m), y cierra el polígono en el vértice 329, con coordenadas (Latitud: 9661968.637 m, Longitud: 640365.2824 m).

*Ilustración 1. Limite urbano de Camilo Ponce Enríquez.*

Art. 40.- Límite Urbano de la Comunidad Shumiral.- Es aquel límite que alberga el centro poblado de la comunidad Shumiral.

Las coordenadas proporcionadas corresponden al sistema de referencia geodésico WGS84, en su zona 17 SUR. A continuación, se presenta la descripción de los límites del área urbana de SHUMIRAL, siguiendo la secuencia de vértices definidos, e indicando la dirección de desplazamiento entre cada uno de ellos.

El vértice 0 se encuentra en la coordenada (Latitud: 9671075.864 m, Longitud: 645374.583 m), y luego se desplaza hacia el norte hasta el vértice 1, con coordenada (Latitud: 9671034.828 m, Longitud: 645464.5456 m). Posteriormente, avanza hacia el norte hasta el vértice 2, con coordenada (Latitud: 9671033.25 m, Longitud: 645538.7254 m), y se desplaza hacia el norte hasta el vértice 4, con coordenada (Latitud: 9670973.934 m, Longitud: 645678.9118 m). Luego, se mueve hacia el norte hasta el vértice 10, con coordenada (Latitud: 9670978.109 m, Longitud: 645966.2223 m), y avanza ligeramente hacia el norte hasta el vértice 12, con coordenada (Latitud: 9670945.645 m, Longitud: 646019.6694 m). Se desplaza hacia el norte hasta el vértice 13, con coordenada (Latitud: 9670926.649 m, Longitud: 646095.1778 m), y luego hacia el sur hasta el vértice 15, con coordenada (Latitud: 9670861.648 m, Longitud: 646260.9274 m). Posteriormente, avanza hacia el sur hasta el vértice 16, con coordenada (Latitud: 9670845.765 m, Longitud: 646420.6021 m), y se desplaza hacia el sur hasta el vértice 18, con coordenada (Latitud: 9670793.737 m, Longitud: 646519.8325 m). Luego, se avanza hacia el sur hasta el vértice 19, con coordenada (Latitud: 9670737.479 m, Longitud: 646564.591 m), y se mueve ligeramente hacia el norte hasta el vértice 21, con coordenada (Latitud: 9670673 m, Longitud: 646648 m). Se desplaza hacia el oeste hasta el vértice 22, con coordenada (Latitud: 9670589.139 m, Longitud: 646583.1665 m), y avanza hacia el sur hasta el vértice 23, con coordenada (Latitud: 9670662.569 m, Longitud: 646453.7255 m). Luego, se desplaza hacia el sur hasta el vértice 25, con coordenada (Latitud: 9670641.477 m, Longitud: 646359.1903 m), y se mueve hacia el norte hasta el vértice 30, con coordenada (Latitud: 9670541.455 m, Longitud: 646418.8446 m). Después, avanza hacia el norte hasta el vértice 31, con coordenada (Latitud: 9670379.198 m, Longitud: 646340.2433 m), y se desplaza hacia el sur hasta el vértice 35, con coordenada (Latitud: 9670171.552 m, Longitud: 646313.006 m). Posteriormente, se mueve hacia el norte hasta el vértice 37, con coordenada (Latitud: 9670096.334 m, Longitud: 646267.9467 m), y avanza hacia el norte hasta el vértice 40, con coordenada (Latitud: 9670043.951 m, Longitud: 646277.7683 m). Luego, se desplaza hacia el oeste hasta el vértice 43, con coordenada (Latitud: 9670037.835 m, Longitud: 646242.1651 m), y avanza hacia el norte hasta el vértice 46, con coordenada (Latitud: 9669976.15 m, Longitud: 646207.6556 m). Después, se mueve hacia el

sur hasta el vértice 50, con coordenada (Latitud: 9669874.131 m, Longitud: 646229.5937 m), y se desplaza hacia el sur hasta el vértice 51, con coordenada (Latitud: 9669894.747 m, Longitud: 646193.5766 m). Luego, avanza hacia el sur hasta el vértice 55, con coordenada (Latitud: 9669843.54 m, Longitud: 646169.7755 m), y se mueve ligeramente hacia el sur hasta el vértice 58, con coordenada (Latitud: 9669802.125 m, Longitud: 646112.6152 m). Posteriormente, avanza hacia el norte hasta el vértice 60, con coordenada (Latitud: 9669863.146 m, Longitud: 646011.4717 m), y se desplaza hacia el oeste hasta el vértice 63, con coordenada (Latitud: 9670053.45 m, Longitud: 645850.073 m). Luego, avanza hacia el oeste hasta el vértice 66, con coordenada (Latitud: 9670213.768 m, Longitud: 645691.1044 m), y se desplaza hacia el noreste hasta el vértice 69, con coordenada (Latitud: 9670380.377 m, Longitud: 645655.0074 m). A continuación, se mueve hacia el noreste hasta el vértice 78, con coordenada (Latitud: 9670549.009 m, Longitud: 645190.9143 m), y se desplaza hacia el este hasta el vértice 80, con coordenada (Latitud: 9670572.243 m, Longitud: 645054.4157 m). Luego, se mueve hacia el este hasta el vértice 88, con coordenada (Latitud: 9670637.164 m, Longitud: 644948.6183 m), y avanza hacia el norte hasta el vértice 90, con coordenada (Latitud: 9670481.783 m, Longitud: 644900.6783 m). Después, se desplaza hacia el noreste hasta el vértice 91, con coordenada (Latitud: 9670529.187 m, Longitud: 644880.3209 m), y avanza hacia el oeste hasta el vértice 92, con coordenada (Latitud: 9670455.237 m, Longitud: 644758.8102 m). Luego, se mueve hacia el sur hasta el vértice 97, con coordenada (Latitud: 9670579.328 m, Longitud: 644680.1598 m), y avanza hacia el oeste hasta el vértice 99, con coordenada (Latitud: 9670498 m, Longitud: 644544 m). Posteriormente, se desplaza hacia el este hasta el vértice 100, con coordenada (Latitud: 9670510.632 m, Longitud: 644515.0785 m), y avanza hacia el sur hasta el vértice 103, con coordenada (Latitud: 9670396.221 m, Longitud: 644345.0757 m). Luego, se desplaza hacia el noreste hasta el vértice 108, con coordenada (Latitud: 9670279.833 m, Longitud: 643992.7798 m), y se mueve hacia el noreste hasta el vértice 109, con coordenada (Latitud: 9670461.51 m, Longitud: 643908.4964 m). Después, se avanza hacia el noreste hasta el vértice 110, con coordenada (Latitud: 9670408.071 m, Longitud: 643820.3127 m), y se desplaza hacia el noreste hasta el vértice 111, con coordenada (Latitud: 9670567.296 m, Longitud: 643716.7955 m). Luego, avanza ligeramente hacia el noreste hasta el vértice 112, con coordenada (Latitud: 9670573.471 m, Longitud: 643757.0547 m), y se mueve hacia el oeste hasta el vértice 114, con coordenada (Latitud: 9671050.77 m, Longitud: 643949.595 m). Posteriormente, se desplaza hacia el norte hasta el vértice 121, con coordenada (Latitud: 9670922.95 m, Longitud: 644166.71 m), y avanza hacia el este hasta el vértice 126, con coordenada (Latitud: 9670949.976 m, Longitud: 644445.2587 m). Finalmente, se desplaza hacia el este hasta el vértice 127, con coordenada (Latitud: 9670984.323 m, Longitud: 644522.3053 m), y se mueve hacia el este hasta el vértice 128, con coordenada (Latitud:

9671006.419 m, Longitud: 644645.4121 m). Luego, avanza hacia el este hasta el vértice 129, con coordenada (Latitud: 9671049.033 m, Longitud: 644695.9174 m), y finalmente regresa al vértice 136, con coordenada (Latitud: 9671075.864 m, Longitud: 645374.583 m), cerrando el polígono de la delimitación del área urbana.



Ilustración 2. Límite urbano del centro poblado de Shumiral.

Art. 41.- Ampliación.- El límite urbano permanecerá constante durante un período de doce años, luego del cual se podrá ampliar de acuerdo a las necesidades de crecimiento urbano; o, en su defecto, una vez que se haya logrado un alto grado de consolidación de las áreas urbanas y la de expansión urbana. Será la Dirección encargada de la Planificación Territorial quien determine de manera técnica las necesidades de ampliación del límite urbano.

SECCIÓN IV APROVECHAMIENTO DEL SUELO

Art. 42.- Definición de uso de suelo. Se entenderá por uso del suelo, el destino y las actividades que se realizarán en los predios. El uso de suelo está dado en el Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Camilo Ponce Enríquez.

Art. 43.- Clasificación de usos de suelo.- Dentro de la jurisdicción del cantón Camilo Ponce Enríquez, se establecen como usos de suelo las siguientes categorías:

1. Residencial.
2. Mixto.
3. Industrial.
4. Comercial y de servicios.

5. Equipamiento.
6. Espacios libres y áreas verdes.
7. Conservación patrimonial.
8. Protección ecológica.
9. Recursos naturales.

Art. 44.- Uso Residencial (R).- Se destina para vivienda permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en edificaciones individuales o colectivas del territorio.

Tabla 1. Clasificación del Uso de Suelo Residencial

USO	TIPOLOGÍA	SIMB.	ACTIVIDADES/ESTABLECIMIENTOS
RESIDENCIAL	Residencial Baja Densidad	RBD	Zonas de uso Residencial de baja densidad en las que se permite la presencia limitada de comercios de nivel barrial y equipamientos barriales y sectoriales.
	Residencial Media Densidad	RMD	Zonas de uso Residencial de media densidad en las que se permite comercios y servicios de nivel barrial y sectorial y equipamientos barriales, sectoriales y distritales.
	Residencial Alta Densidad	RAD	Zonas de uso Residencial de alta densidad en las que se permite comercios, servicios y equipamientos barriales, sectoriales y distritales.

Art. 45.- Uso comercial y de servicios (CS).- Es el suelo destinado a actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo en áreas del territorio, predios independientes y edificaciones.

Art. 46.- Uso mixto o múltiple (M).- Es el uso que se le da al suelo con mezcla de actividades residenciales, comerciales, de oficina, industriales de bajo impacto, servicios y equipamientos compatibles. Generalmente se ubica en las zonas de centralidad de la ciudad o en los ejes de las vías principales.

Art. 47.- Uso industrial (I).- Es el destinado a las áreas de la ciudad en suelo rural o urbano, con presencia de actividad industrial de variado impacto, que producen bienes o productos materiales.

Tabla 2. Clasificación del Uso de Suelo Industrial

USO	TIPOLOGÍA	SIMB.	ACTIVIDADES/ESTABLECIMIENTOS
INDUSTRIAL	Industrial de bajo impacto	I1	Corresponde a las industrias o talleres pequeños que no generan molestias ocasionadas por ruidos menores a 60dB, malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales

			y comerciales. (Cerrajerías, imprentas artesanales, panificadoras, establecimientos manufactureros).
	Industrial de medio impacto	I2	Corresponde a industrias que producen ruido desde los 60dB, vibración y olores, condicionados o no compatibles con usos de suelo residencial (Vulcanizadoras, aserraderos, mecánicas semipesadas y pesadas).
	Industrial de alto impacto	I3	Corresponde a las industrias peligrosas por la emisión de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, vibración o residuos sólidos, su localización debe ser particularizada. (Fabricación de maquinaria pesada agrícola, botaderos de chatarra, fabricación de productos asfálticos, pétreos, fabricación de jabones y detergentes.)
	Industrial de alto riesgo	I4	Corresponde a las industrias en los que se desarrollan actividades que implican impactos críticos al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y sustancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas. (Productos de petróleo refinado, productos químicos, radioactivos, explosivos.)

Art. 48.- Uso Equipamiento (E).- Es suelo destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios sociales y públicos para satisfacer las necesidades de la población o garantizar su esparcimiento, independientemente de su carácter público o privado. Los equipamientos deben clasificarse de acuerdo con su naturaleza y el radio de influencia, pudiendo ser tipificados como barriales para aquellos cuya influencia sea un barrio, sectoriales o zonales aquellos cuya influencia cubra varios barrios o zonas de la ciudad y equipamientos de ciudad a aquellos que por su influencia tenga alcance o puedan cubrir las necesidades de la población de toda la ciudad.

Tabla 3. Clasificación del Uso de Suelo Equipamiento

USO	TIPOLOGÍA	SIMB.	ACTIVIDADES/ESTABLECIMIENTOS
EQUIPAMIENTO	Educación	EE	Corresponde a los equipamientos destinados a la formación intelectual, capacitación y preparación de los individuos para su integración en la sociedad
	Cultura	EC	Corresponde a los espacios y edificaciones destinados a las actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura.
	Salud	ES	Corresponde a los equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud como prevención, tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos, tratamientos ambulatorios y especializados.
	Bienestar social	EB	Corresponde a las edificaciones y dotaciones de asistencia, no específicamente sanitarias, destinadas al desarrollo y la promoción del bienestar social y ayuda a la sociedad, con actividades de información, orientación y prestación de servicios a grupos humanos específicos.
	Recreativo y deporte	ED	Corresponde a las áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico, al deporte de alto

			rendimiento y a la exhibición de la competencia de actividades deportivas
	Religioso	ER	Comprende las edificaciones para la celebración de los diferentes cultos.
	Seguridad	EG	Comprende áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la seguridad y protección civil.
	Administración pública	EA	Son las áreas, edificaciones e instalaciones destinadas a las áreas administrativas en todos los niveles del Estado
	Servicios funerarios	EF	Son áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la velación, cremación, inhumación o enterramiento de restos humanos
	Transporte	ET	Es el equipamiento de servicio público con edificaciones e instalaciones destinadas a la movilidad de las personas, bienes y servicios a través de todos los medios de locomoción, incluyendo vehículos de transporte públicos y privados
	Infraestructura	EI	Comprende las instalaciones requeridas para garantizar el buen funcionamiento de los servicios y actividades urbanas; corresponde a las edificaciones e instalaciones para los servicios básicos y especiales
	Especial	EP	Comprende aquellos servicios vinculados al servicio de abastecimiento como mercados, ferias, camal, plazas de rastro

Art. 49.- Uso de Promoción Productiva (PP).- Corresponde a aquellas áreas en suelo rural vinculadas con actividades agrícolas y pecuarias que requieren continuamente labores de cultivo y manejo, en las que pueden existir asentamientos humanos concentrados o dispersos con muy bajo coeficiente de ocupación del suelo, mismo que será determinado por la ordenanza municipal correspondiente. La determinación del uso de suelo agropecuario se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Agraria Nacional.

Art. 50.- Uso Forestal (F).- Corresponde a áreas en suelo rural destinadas para la plantación de comunidades de especies forestales para su cultivo y manejo destinadas en la explotación maderera. La determinación del uso de suelo forestal se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Agraria Nacional.

Art. 51.- Uso Acuícola (AC).- Corresponde a áreas en suelo rural, en espacios cerrados, destinados al cultivo, manejo y cosecha de especies de peces y crustáceos para el consumo humano. La determinación del uso de suelo acuícola se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan

fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la autoridad nacional correspondiente.

Art. 52.- Uso de Protección Ecológica (PE).- Es un suelo rural o urbano con usos destinados a la conservación del patrimonio natural que asegure la gestión ambiental y ecológica. El uso de protección ecológica corresponde a las áreas naturales protegidas que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas o aquellas que por su valor natural deban ser conservadas. Para su gestión se considerará la normativa establecida en la legislación ambiental del ente rector correspondiente.

Art. 53.- Uso de Aprovechamiento Extractivo (AE).- Corresponde a espacios de suelo rural dedicadas a la explotación del subsuelo para la extracción y transformación de los materiales e insumos industriales, mineros y de la construcción. La determinación del uso de suelo de aprovechamiento extractivo se debe establecer en base a parámetros normativos que garanticen su preservación de usos y que serán definidos por el ente rector nacional.

Art. 54.- Uso de Protección de Riesgos (PR).- Es un suelo urbano o rural en la que por sus características geográficas, paisajísticas, ambientales, por formar parte de áreas de utilidad pública de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios o áreas de amenaza y riesgo no mitigable, su uso está destinado a la protección en la que se tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

Art. 55.- Compatibilidad de Usos de Suelo.- Por compatibilidad de uso de suelo se entiende la aplicación de varios usos en una determinada zona, de acuerdo a las siguientes definiciones.

Art. 56.- Uso General.- Es aquel definido por el Plan de Uso y Gestión de Suelo que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario.

Art. 57.- Usos Específicos.- Son aquellos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido. En el plan de uso y gestión de suelo el régimen de usos específicos se clasifica en las siguientes categorías:

1. **Uso principal.** Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona.
2. **Uso complementario.** Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica.

3. Uso restringido. Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.

4. Uso prohibido. Es aquel uso que su implantación está terminantemente prohibido en una zona o predio.

Art. 58.- Compatibilidad de usos de suelo no previstos.- Para los usos de suelo no previstos en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y las Fichas de Planeamiento Urbanístico, que complementan la presente Ordenanza; y que exista interés de emplazarlo en un ámbito y/o Polígono de Intervención Territorial determinado del cantón, su incorporación queda condicionada al análisis de compatibilidad correspondiente que realizará la Dirección Control Municipal y Tránsito de otorgar usos de suelo; y será aprobada por el Concejo Cantonal.

Art. 59.- Usos en suelos preexistentes.- En suelo urbano y rural se reconoce como usos preexistentes a aquellos emplazados en forma previa a la aprobación de la presente ordenanza. En caso de incompatibilidad del uso preexistente en el suelo con los usos de suelo establecidos en la presente ordenanza, el GAD Municipal de oficio o a petición de parte realizará una evaluación del uso con el propósito de establecer las condiciones necesarias para que se permita su regularización y funcionamiento.

El GAD Municipal, para realizar la evaluación, solicitará al propietario del predio un plan de manejo ambiental, con la finalidad de determinar las acciones de mitigación o compensación que se deberán implementar.

SECCIÓN V RED VIAL URBANA Y RURAL

Art. 60.- Jerarquización vial.- Se refiere a la funcionalidad y al volumen de tráfico que es capaz de movilizar una vía, ya sea en los ámbitos urbano o rural o en su interconexión. En el Ecuador, la vialidad rural es competencia de los gobiernos provinciales y estatal, la vialidad urbana es competencia de los gobiernos municipales y estará acorde a lo estipulado en el Plan de Movilidad Sustentable, la vialidad se clasifica según su jerarquía y ubicación del tipo de suelo de la siguiente manera

- a) **Red vial Rural secundaria:** Constituida por las vías que conectan las cabeceras de las parroquias y zonas de producción con la red vial nacional (de tráfico alto), la cabecera cantonal y caminos vecinales (de menor tráfico).

- b) **Red vial Rural terciaria:** Compuesta por las vías que enlazan los flujos desde las vías secundarias a los caminos vecinales. Se consideran de bajo tráfico vehicular.
- c) **Red vial Rural vecinal:** Enlazan los flujos desde las parcelas productivas hacia los caminos terciarios, y viceversa.
- d) **Red vial Urbana Expresa:** Conforman la red vial básica urbana y sirven al tráfico de larga y mediana distancia, estructuran el territorio, articulan grandes áreas urbanas generadoras de tráfico, sirven de enlaces zonales, regionales nacionales y son soporte del tráfico de paso.
- e) **Red vial Urbana Arterial Principal:** Conforman el sistema de enlace entre vías expresas y vías arteriales secundarias, permitiendo, en condiciones técnicas inferiores a las vías expresas, la articulación directa entre generadores de tráfico principales (grandes sectores urbanos, terminales de transporte, de carga o áreas industriales). Articulan áreas urbanas entre sí y sirven a sectores urbanos y suburbanos (rurales) proporcionando fluidez al tráfico de paso.
- f) **Red vial Urbana Arterial Secundaria:** Sirven de enlace entre vías arteriales principales y vías colectoras. Su función es distribuir el tráfico entre las distintas áreas que conforman la ciudad; por tanto, permiten el acceso directo a zonas residenciales, institucionales, recreativas, productivas o de comercio en general.
- g) **Red vial Urbana Colectora:** Sirven de enlace entre las vías arteriales secundarias y las vías locales, su función es distribuir el tráfico dentro de las distintas áreas urbanas; por tanto, permiten acceso directo a zonas residenciales, institucionales, de gestión, recreativas, comerciales de menor escala. El abastecimiento a locales comerciales se realizará con vehículos de tonelaje menor (camionetas o furgones).
- h) **Red vial Urbana Local:** Conforman el sistema vial urbano menor y se conectan solamente con las vías colectoras. Se ubican generalmente en zonas residenciales. Sirven exclusivamente para dar acceso a las propiedades de los residentes, siendo prioridad la circulación peatonal. Permiten solamente la circulación de vehículos livianos de los residentes y no permiten el tráfico de paso ni de vehículos pesados (excepto vehículos de emergencia y mantenimiento).

TÍTULO IV RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I FORMA DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD DEL SUELO

Art. 61.- Polígono de intervención territorial (PIT).- Se define como PIT, una porción de territorio cantonal ya sea urbano o rural que tiene características similares y homogéneas en el que se definirá una forma de intervención para todos los predios que lo conformen.

Art. 62.- Ocupación del suelo.- La ocupación del suelo es la distribución del volumen edificable en un terreno considerando criterios como altura, dimensionamiento y localización de volúmenes, forma de edificación, retiros y otras determinaciones de tipo morfológicos.

La ocupación del suelo comprende al menos el lote mínimo, los coeficientes de ocupación, aislamientos, volumetrías y alturas, conforme a lo establecido en la presente ordenanza y la ley.

Art. 63.- Edificación.- Es toda obra de construcción que se realiza para concretar un uso determinado y posibilitar el aprovechamiento urbanístico de un predio, para lo cual habrá de someterse a las disposiciones asignadas al Polígono de Intervención Territorial, las Normas de Arquitectura y Urbanismo y la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC). En consecuencia, toda edificación que se proyecte en áreas urbanas y rurales debe obtener un permiso otorgado por la Dirección de Planificación Institucional, Proyectos y Cooperación, una vez verificado el cumplimiento de tales normativas y disposiciones.

Art. 64.- Coeficientes de ocupación del suelo.- El Coeficiente de ocupación en la planta baja (COS PB) es la relación entre el área edificada computable en planta baja y el área del lote. Coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL) es la relación entre el área total edificada computable y el área del lote.

De existir varias edificaciones, el cálculo del coeficiente de ocupación en planta baja (COS PB) corresponderá a la sumatoria de los coeficientes de planta baja de todas las edificaciones aterrazadas y volúmenes edificados.

Art. 65.- Retiro frontal.- En zonas con usos residenciales, los retiros frontales serán enjardinados, de ser posible, a fin de obtener una composición de interés paisajístico, pudiendo pavimentarse los espacios destinados a estacionamientos y accesos peatonales o vehiculares. El área verde en el retiro frontal no podrá ser menor al 50% del total de la superficie. Esto con la finalidad de garantizar la infiltración de aguas lluvias y así evitar inundaciones.

En ningún caso se permitirá la ocupación de los retiros frontales con edificaciones que aumenten el volumen edificado.

Se podrá autorizar la instalación de pérgolas o cubiertas sobre retiros frontales hasta en un 50% de la superficie del retiro frontal en frentes de hasta 12 metros y del 30% en frentes mayores, solo para vivienda unifamiliar, hasta 3 pisos de altura; se prohíbe el cierre con paredes bajo estas estructuras.

Art. 66.- Retiros laterales y posteriores.- Todo predio deberá cumplir con los retiros establecidos para el Polígono de Intervención Territorial respectivo. Únicamente se aceptará la cubierta inclinada como solución para cubrir estos espacios.

El retiro mínimo posterior establecido es para todos los pisos. En caso de que se planifiquen volúmenes en volados, en planta baja se deberá retranquear la longitud igual al volado.

Art. 67.- Portales.- Constituyen espacios públicos, en los cuales su dimensión variará entre 2 y 3 metros en función del tipo de vía en que se emplace la edificación y de la conformación del tramo. El espacio destinado a portal deberá permanecer libre, no se permitirá su ocupación para desarrollar ninguna actividad comercial. Obligatoriamente se mantendrá el mismo nivel de la acera a fin de no generar barreras arquitectónicas y facilitar la movilidad de personas con discapacidad.

Art. 68.- Cerramientos.- Los muros divisorios entre predios podrán tener una altura máxima de tres metros medidos desde el nivel natural del terreno. Para los cerramientos frontales la altura será de dos metros con cincuenta centímetros, debiendo obligatoriamente ser transparentes a partir de una altura de noventa centímetros. Además, se utilizarán materiales ornamentales a fin de lograr la integración de los espacios público y privado.

Los predios no edificados deben cercarse hasta una altura máxima de dos metros con cincuenta centímetros, debiendo tener el mismo tratamiento indicado en el párrafo anterior; la pared deberá ser revocada, pintada y tratada de tal forma que su acabado no altere al ornato de la ciudad.

Art. 69.- Volados.- Son elementos contruidos, abiertos o cerrados, que sobresalen del plomo de la edificación. En predios con construcción en línea de fábrica pueden existir a partir de una altura libre mínima de tres metros desde el nivel de la acera, siempre que no sobresalgan más de dos tercios (2/3) del ancho de la acera de la línea de fábrica; y cuando al frente del predio se encuentren redes de tendido eléctrico el volado no superará los sesenta centímetros desde la línea de fábrica.

Los volados se permiten solo sobre el retiro frontal hasta una longitud de un metro con 20 centímetros, en tanto que en retiros laterales y posterior deberán mantener el retiro mínimo de 3 metros desde la línea medianera del predio.

No se permiten voladizos de ningún tipo, para zonificaciones, cuando las vías sean menores o iguales a 10 m de ancho, pasajes peatonales y escalinatas. Los balcones se retirarán tres metros de la medianera. No se permitirán volados accesibles ocupando los retiros laterales y posteriores, a excepción de que el retiro sea hacia un espacio verde público, en cuyo caso podrá tener una dimensión de 0,60 m. para retiros de 3 metros.

Art. 70.- Implantación.- Es la conformación volumétrica permitida en un predio y se determina mediante las tipologías establecidas para cada polígono de intervención territorial. Los tipos de implantación podrán ser: continua con retiro, continua sin retiro (en línea de fábrica), continua sin retiro con portal, aislada con retiro y pareada con retiro.

Art. 71.- Adosamientos.- Los adosamientos se permitirán de acuerdo a lo que establece cada polígono de intervención territorial.

Art. 72.- Altura de edificación.- La altura asignada para cada tipología de edificación, corresponde al número de pisos de la zonificación asignada, según lo especificado en esta Ordenanza y en los instrumentos de la planificación territorial. Estos se contarán desde el nivel definido como planta baja hasta la cara superior de la última losa, sin considerar antepechos de terrazas, cubiertas de escaleras, ascensores, cuartos de máquinas, áreas comunales construidas permitidas, circulaciones verticales que unen edificaciones, cisternas ubicadas en el último nivel de la edificación.

El nivel definido como planta baja estará determinado por el frente a la vía. En el caso de predios con frente a más de 1 vía, prevalecerá el nivel a la vía de mayor jerarquía.

En caso de cubiertas inclinadas la altura de edificación se medirá desde el nivel superior de la estructura en que se asienta la cubierta. Las especificaciones de orden técnico a ser respetadas en materia de altura de edificación se consignan en los instrumentos de planificación territorial.

Art. 73.- Edificaciones bajo el nivel del suelo.- Se podrá diseñar locales habitables bajo el nivel natural del suelo, siempre y cuando se cumplan todas las disposiciones de Normativa para este tipo de establecimientos. En ningún caso se sobrepasará el coeficiente de ocupación del suelo y las alturas determinadas en la zonificación correspondiente.

Art. 74.- Altura de entepiso.- Se define una altura de entepiso, medido desde el nivel de acera, hasta el nivel superior de losa o cubierta, correspondiente a 3 metros. En cualquier zonificación podrá modificarse siempre que lo determinen requerimientos técnicos, estructurales o de instalaciones que demande el proyecto. En ningún caso esto implicará un incremento en el número de pisos de la zonificación.

Art. 75.- Edificabilidad para suelo urbano.- Es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo urbano y se calculará de la siguiente forma:

1. Edificabilidad básica: se calculará multiplicando el IEB (Índice de Edificabilidad Básico) por el área del lote.
2. Edificabilidad máxima: será el resultante de la aplicación de las determinantes dispuestas en cada polígono de intervención territorial.

Se podrá otorgar el aprovechamiento superior al básico a través de los instrumentos de gestión definidos para este fin.

Para el cálculo de la edificabilidad no se considerará el subsuelo.

Art. 76.- Incremento de número de pisos o índice creado. - Los propietarios de predios podrán acogerse al incremento de pisos de la altura base, siempre y cuando en las zonificaciones respectivas se contemple expresamente esta determinante. Para este efecto deberán cumplir entre otras estipulaciones con el tamaño de lote mínimo para el acceso a la nueva edificabilidad y sujetándose a lo dispuesto en las Normas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y a las Normas Ecuatorianas de la Construcción.

Art. 77.- Ascensores.- Es obligatoria la instalación de ascensores en edificios de cuatro plantas y un subsuelo o mayor a cuatro plantas. Puede construirse sin elevador, pero debe prever el espacio para su posterior instalación. No se permitirá ningún otro uso al espacio reservado para los elevadores. El tiempo máximo para la construcción o implementación del ascensor será de un año posterior a la terminación de la construcción o uso de la misma, para lo cual el propietario deberá dejar una garantía de fiel cumplimiento de su construcción.

Art. 78.- Transformadores.- Toda construcción que requiera una carga eléctrica mayor de cincuenta kilovatios, deberá contemplar un recinto especial, de acceso independiente, para transformadores y accesorios propios de la instalación eléctrica, y de las dimensiones y requisitos que exija la Empresa Eléctrica y de acuerdo a esta Normativa Urbanística siempre que no sea factible su instalación en una torre (poste) y que no se trate de cámaras modulares compactas.

Art. 79.- Estacionamientos.- El número de puestos de estacionamientos por unidad de vivienda estará de acuerdo a las siguientes relaciones:

- a) Un puesto de estacionamiento por cada unidad de vivienda, cuando estas sean de tipo unifamiliar o bifamiliar.
- b) En conjuntos habitacionales, Un estacionamiento por cada dos unidades de vivienda de hasta 120,00 m² en total y un puesto adicional por cada fracción de 120,00 m² en exceso.
- c) Un puesto de estacionamiento por cada dos unidades de vivienda, cuando estas sean tipo suite.
- d) Un puesto de estacionamiento por cada tres unidades de vivienda en programas que demuestren ser de interés social siempre que el área de la unidad de vivienda no exceda a 80,00 m².

Además de todo lo estipulado en este artículo, las edificaciones para habitación se sujetarán a las normas del presente cuerpo normativo en lo concerniente a edificios para estacionamientos.

Art. 80.- Cálculo.- Para el cálculo del número de puestos de estacionamientos se seguirán las normas que se dicten para el efecto, o de las que se encuentren ya previstas.

Art. 81.- Ocupación provisional.- Se permitirá la ocupación provisional, en:

- a) Todos los predios ubicados en suelos urbanos y urbanizables podrán ocuparse con carácter provisional y temporal con usos recreativos, comerciales, para estacionamiento y publicidad. Las edificaciones construidas deberán tener carácter provisional y ser de tipo desmontable y respetarán la zonificación asignada al sector y las normas vigentes para cada caso. La autorización para ocupación provisional dispondrá la demolición o desmontaje de las instalaciones, sin derecho a indemnización.
- b) El mantenimiento de una edificación provisional y temporal no interrumpe el plazo para construir lo previsto por los planes municipales y el COOTAD.

CAPÍTULO II AFECTACIONES

Art. 82.- Finalidad.- Con el fin de definir áreas en que el régimen de edificación del cantón no es aplicable, se instituye la herramienta de afectaciones con el fin

de determinar aquellas porciones de suelo que no pueden ser ocupadas principalmente por vivienda o por actividades que impliquen restricciones sean por amenazas o riesgos, por protección de infraestructura como vías o por interés social.

Art. 83.- El propietario de suelo que edifique sobre estas afectaciones no tendrá derecho a justo pago por expropiación sobre lo construido ilegalmente, asimismo es obligación del propietario de suelo en caso de venta del predio hacer constar en el título de transferencia el gravamen.

Art. 84.- Áreas de protección de ríos, quebradas, esteros, canales.- Estas franjas se constituyen en suelo no urbanizable por protección ambiental y de seguridad ante amenaza de inundación. Los márgenes establecidos en la siguiente tabla, se determinan para la red hídrica que no posee estudios hidrológicos y de los cuales no se han definido áreas inundables. Su medida se realizará partir del borde de la cota máxima de inundación de la corriente natural.

Tabla 4. Franja de protección por red hídrica

Red hídrica	Franja de protección (m) a cada lado desde el borde superior
Ríos principales	100
Ríos secundarios	30-50
Quebradas	15
Esteros	7.5
Canales	4

Art. 85.- Prohibición.- En los márgenes de protección se prohíbe lo siguiente:

- a) Las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas de los ríos, arroyos, quebradas o cañadas y canales de riego, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, cualquiera sea el régimen de propiedad del suelo. Se exceptúan las obras de ingeniería orientadas al mejor manejo de las aguas y a la estabilización técnica de terrenos aledaños que presenten riesgo para las obras públicas de infraestructura existentes, que sean autorizadas por la entidad competente.
- b) Los embaulamientos de ríos, quebradas, acequias o cualquier curso de agua.

Art. 86.- Todos los cursos de agua que no se encuentren cartografiados se aplican los márgenes establecidos de acuerdo con el ancho del cauce y del orden de jerarquía del curso de agua; predominando el criterio que mayor margen de protección genere.

Art. 87.- Áreas de afectación por vías. - Son áreas correspondientes a los derechos de vías que han sido previstas para futura ampliación del sistema vial principal, por lo que se prohíbe la edificación en los mismos. El derecho de vía será medido desde el eje de la vía, a partir de esta dimensión se aplicará el retiro frontal correspondiente, en función del tipo de implantación asignado al polígono de intervención territorial.

Tabla 5. Afectación por derecho de vía

Red vial	Derecho de vía (metros desde el eje de la vía)
Red vial estatal proyectada*	50
Red vial estatal existente*	25
Red vial rural principal	6.5
Red vial rural secundaria	5
(*) Para la afección de la red vial estatal se aplica lo dispuesto en el Reglamento a la Ley del Sistema Nacional de infraestructura Vial del Transporte Terrestre.	

Art. 88.- El derecho de vía se mide desde el eje de la vía hacia cada uno de los costados, distancia a partir de la cual podrá levantarse únicamente el cerramiento; la construcción se deberá emplazar dejando un retiro adicional de mínimo cinco metros.

Art. 89.- Franja de servidumbre por redes eléctricas. - Es la superficie horizontal simétrica respecto al eje de la línea de alto voltaje, determinada con el objeto de evitar contactos accidentales con partes energizadas, garantizar la seguridad de las personas, así como la confiabilidad de la línea.

Tabla 6. Franja de servidumbre de redes eléctricas.

Voltaje (kV)	Ancho de la franja (m)	Distancia desde el eje de la línea de alto voltaje (m)
69	16	8
138	20	10
230	30	15
500	60	30
Las franjas de servidumbre están establecidas en la Resolución N° ARCONEL-018/18 de la Agencia de Regulación y Control de la Electricidad.		

Las distancias indicadas se aplican bajo las siguientes condiciones:

1. Cuando en una misma estructura se instalen circuitos de diferente nivel de voltaje, el ancho de servidumbre mínimo debe ser el que le corresponde al circuito de mayor voltaje;
2. Para líneas de distribución y/o transmisión que crucen zonas urbanas o áreas industriales, para las cuales las construcciones existentes imposibilitan dejar el ancho de la franja de servidumbre establecida para

el respectivo voltaje, se deberá cumplir como mínimo con las distancias de seguridad de conformidad con la presente regulación.

Dentro de la franja de servidumbre está prohibido el levantamiento de construcciones o edificaciones de cualquier tipo.

Art. 90.- Distancias de seguridad de conductores a edificaciones.- En el caso de distancias mínimas de transmisión eléctrica de baja tensión por seguridad horizontal de conductores energizados en reposo a edificios, anuncios publicitarios, carteleras, chimeneas, antenas de radio y televisión, tanques y otras instalaciones excepto puentes, se observará la siguiente tabla:

Tabla 7. Distancias mínimas de seguridad horizontal

Voltaje (kV)	Distancia de seguridad horizontal HR, de conductores en reposo (m)
0 a 750 V	1,7
750 V a 22 kV	2,3
Mayores a 22 kV	$H_r = 2,3 + 0,01 \times (V - 22)$ V se encuentra en kV

CAPÍTULO III DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES

Art. 91.- Ámbito.- Se establecen determinantes especiales en zonas que no cumplen con los parámetros mínimos establecidos en el Polígono de Intervención Territorial correspondiente.

Art. 92.- Lotes en suelo urbano inferiores al establecido en el PIT.- En suelo urbano se permitirá la construcción de edificaciones en lotes existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, que no cumplan con la superficie o con el frente mínimo requerido, siempre y cuando se cumpla las siguientes condicionantes:

1. El frente del lote no podrá ser menor a 5,00 metros.
2. La altura máxima de la edificación será de dos plantas.
3. Dependiendo del tipo de implantación los retiros mínimos serán obligatorios.
4. El predio debe dar frente a una vía pública existente.
5. Estos predios no podrán ser fraccionados ni divididos por ningún motivo.
6. Se debe cumplir las normas de arquitectura en lo relacionado a espacios mínimos, accesibilidad, condiciones de iluminación y ventilación.

El interesado efectuará un estudio dirigido a sustentar las alternativas de aprovechamiento del predio. Tal aprovechamiento deberá procurar la integración de la edificación al tramo construido preexistente y garantizar adecuadas condiciones de habitabilidad.

Si el predio no cumple con estas condiciones deberá recurrir a procesos de unificación hasta al menos obtener el lote mínimo del sector, de no ser así estos lotes serán considerados remanentes o fajas y su tratamiento será previsto por la normativa nacional vigente.

Art. 93.- Lotes en suelo rural inferiores al establecido en el PIT.- En suelo rural se permitirá la construcción de edificaciones en lotes existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, que no cumplan con la superficie o con el frente mínimo requerido, siempre y cuando se cumpla las siguientes condicionantes:

1. La altura máxima de la edificación será de dos plantas.
2. Dependiendo del tipo de implantación los retiros mínimos serán obligatorios.
3. Deberá contar con un acceso que garantice el ingreso de vehículos destinados a la prestación de servicios públicos y de asistencia de seguridad, saneamiento, entre otros.
4. Estos predios no podrán ser fraccionados ni divididos por ningún motivo.
5. La edificación a construir será destinada a vivienda que cumplirá con las normas de arquitectura en lo relacionado a espacios mínimos, accesibilidad, condiciones de iluminación y ventilación.

Si el predio no cumple con estas condiciones deberá recurrir a procesos de unificación hasta al menos obtener el lote mínimo del sector, de no ser así estos lotes serán considerados remanentes o fajas y su tratamiento será previsto por la normativa nacional vigente.

Art. 94.- Lotes con forma irregular que no cumplan con el frente mínimo definido en el PIT.- Si un predio no cumple con el frente mínimo, pero si con el tamaño de lote mínimo y, que a cierta distancia de la vía presente la longitud de frente requerida, se podrá permitir que la edificación alcance la máxima altura permitida para las condiciones del predio, a partir de dicha profundidad.

Art. 95.- Cambio del tipo de implantación.- Se puede cambiar el tipo de implantación de un lote que se encuentre dentro de un frente de una manzana consolidada que cumpla las siguientes consideraciones:

1. En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del PIT, éste se acogerá a la implantación y altura predominante en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en las fichas de planeamiento urbanístico.
2. En el caso de lotes esquineros, se consideran los tipos de implantación dominantes en cada uno de los frentes de las manzanas que conforman las esquinas; y; la nueva edificación tendrá en cada frente el tipo de implantación que se determine mediante la norma anterior.
3. Para la determinación del tipo de implantación a permitirse no se considera aquellas edificaciones que no hayan sido construidas con los permisos correspondientes.

TÍTULO V DE LOS TRÁMITES, PROCEDIMIENTOS Y AUTORIZACIONES

CAPÍTULO I ASPECTOS GENERALES

Art. 96.- Permiso.- Es un acto administrativo mediante el cual se le otorga a una persona natural o jurídica la autorización para habilitar determinado terreno o para ejecutar obras específicas y/o para edificar.

Art. 97.- Vigencia del Informe de Regulación de Uso de Suelo, Aprobación de Planos y Permisos de edificación.- A partir de la fecha de su expedición, tendrá validez durante el periodo que se detalla a continuación:

Tabla 8. Vigencia de los trámites o autorizaciones municipales

Tipo de trámite	Vigencia (tiempo de validez)
Informe Predial de Regulación de Uso de Suelo (IPRUS), certificación de afección de la propiedad y datos preliminares	1 año
Aprobación de anteproyectos	
Aprobación de planimetrías, fraccionamientos urbanos, rurales, agrícolas, fraccionamientos en centros poblados, unificaciones, reestructuraciones y urbanizaciones	
Aprobación de planos definitivos	
Permisos de construcción menor	
Permisos de construcción mayor	

El o los interesados, siempre y cuando la obra no esté concluida, tendrán que actualizar el IPRUS y renovar el permiso de construcción. La autorización de obras de edificación se podrá renovar para su culminación hasta el tiempo descrito en el siguiente cuadro:

Tabla 9. Tiempo para culminación de construcciones

DESCRIPCIÓN	ÁREA	TIEMPO
Construcción menor	De 0 m ² a 50 m ²	Un año
Construcción mayor	De 50.01 m ² a 250 m ²	Tres años
	De 250.01 m ² a 500 m ²	Cinco Años
	De 500.01 m ² en adelante	Ocho Años

Estos periodos se indicarán claramente en los formularios que para el efecto existirán, y en el que se despacharán las respectivas autorizaciones.

Por ningún motivo se dará trámite alguno en el GAD Municipal, si el tiempo de validez de uno o más documentos hubiere expirado al momento de su presentación.

CAPITULO II DE LOS PROFESIONALES

Art. 98.- Intervención de profesionales.- Los trabajos de planificación urbana, arquitectónica, diseño especializado, ingenierías: estructural, sanitaria, eléctrica, mecánica, química, de comunicaciones u otras; para los cuales se requiera de aprobación y permiso municipal, deberán ser ejecutados bajo la responsabilidad de un profesional debidamente registrado en la SENESCYT y debidamente patentado en el GAD Municipal del Cantón Camilo Ponce Enríquez.

Cada trabajo de arquitectura y urbanismo para los cuales se requiera autorización municipal, debe ser realizado por un Arquitecto/a, de acuerdo a las disposiciones de la Ley de Ejercicio Profesional de la Arquitectura.

Cada trabajo de diseño especializado de Ingeniería, sea estructural, sanitaria, eléctrica, mecánica o de comunicaciones para el cual se requiera aprobación municipal, debe ser realizado por un ingeniero de acuerdo a las disposiciones de la Ley de Ejercicio Profesional de la Ingeniería.

Para la aprobación de planimetrías, podrá ser suscrita por ingenieros civiles, arquitectos, topógrafos, ingenieros agrónomos, ambientales y cartógrafos.

Cada trabajo de construcción para el cual se requiera autorización municipal, debe efectuarse mediante la supervisión de un Arquitecto/a o un Ingeniero/a en calidad de Director/a de Obra, de acuerdo a las disposiciones de las respectivas leyes del ejercicio profesional.

La Dirección de Planificación Institucional, Proyectos y Cooperación se reserva el derecho de determinar los casos en los que se requiere la presentación de diseños especializados de ingeniería sea estructural, sanitaria, eléctrica, mecánica o de comunicaciones y otros, en relación con la importancia del proyecto y de acuerdo a las disposiciones contenidas en esta ordenanza, sobre la presentación de planos.

Art. 99.- Firma en los planos.- Todos los planos, para su aprobación deben presentarse debidamente firmados por profesionales calificados, debiendo indicarse sus nombres y números de registro municipal y SENESCYT de acuerdo a las leyes del ejercicio profesional.

Art. 100.- Casos Especiales.- La Dirección de Planificación Institucional, Proyectos y Cooperación, podrá exigir para la edificación de una obra, requisitos no estipulados en ésta ordenanza de acuerdo a la complejidad del proyecto.

Art. 101.- Responsabilidad del Director/a de obra.- La dirección de ejecución de los trabajos de una obra hasta su total culminación, deberá hallarse a cargo de uno de los profesionales calificados mismos que serán responsables por la inobservancia a las disposiciones pertinentes de esta ordenanza o por los perjuicios ocasionados a terceros.

Si se produce el cambio de Director Técnico de la obra a petición escrita de éste o del propietario, se dará trámite en el plazo máximo de 10 días calendario, debiendo notificarse para su conocimiento a la otra parte.

CAPITULO III

DEL INFORME PREDIAL DE REGULACIÓN DE USO DE SUELO

Art. 102.- Ámbito. - Están obligados a obtener Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS) todas las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, de derecho privado o público, o las comunidades que quieran ejercer su derecho a la habilitación del suelo, edificar y/o a utilizar o aprovechar el espacio público dentro de la circunscripción territorial del cantón Camilo Ponce Enríquez.

Art. 103.- Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS).- Se refiere al documento expedido por el GAD Municipal del Cantón Camilo Ponce Enríquez, resultado de la aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo a nivel predial y que contiene las regulaciones mínimas urbanísticas y de uso del suelo a la que está sujeta un predio en particular. El IPRUS contendrá al menos los siguientes datos:

1. Clave Catastral de acuerdo con la normativa nacional pertinente

2. Propietario o posesionario del predio
3. Clasificación del Suelo
4. Subclasificación del Suelo
5. Tratamiento
6. Uso del Suelo General
7. Usos del Suelo Específicos
8. Compatibilidades de uso
9. Retiros
10. Frente Mínimo
11. Predio Mínimo
12. COS
13. COST
14. Edificabilidad Básica
15. Edificabilidad Máxima
16. Afectaciones
 - a. Vial (de ser el caso)
 - b. Riesgos Naturales (de ser el caso)
 - c. Hídrica (de ser el caso)
 - d. Ambiental (de ser el caso)
 - e. Servidumbres de paso (infraestructura eléctrica, petrolera, minera, de telecomunicaciones, entre otras – de ser el caso).

Art. 104.- Órgano administrativo competente.- El proceso administrativo para la emisión del Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo estará a cargo de la Dirección de Control Municipal y Tránsito.

Art. 105.- Requisitos para la emisión del informe predial de regulación de uso del suelo (IPRUS).- Para la obtención del Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo se cumplirá con los siguientes requisitos:

- Solicitud dirigida al/la Director(a) de Control Municipal y Tránsito, debiendo especificarse el lugar, y correo electrónico para notificaciones.
- Un protector de hoja – con cierre
- Formularios de Línea de Fábrica
 - o Serie A (certificado de no adeudar al GADM)
 - o Serie E (avalúos y catastros)
 - o Serie H (solicitud)
 - o Serie K (línea de fábrica)
 - o Serie M (En caso de construcción)
- Copia de Cédula de identidad del propietario.
- Copia de la Escritura Pública debidamente inscrita en el Cantón Camilo Ponce Enríquez.
- Ficha registral (Registro de la Propiedad y Mercantil), en el caso de compra-venta.
- Levantamiento Planimétrico con firma de responsabilidad de un Profesional, el cual deberá graficarse con la suficiente información que permita su ubicación, el uso de suelo predominante en el área rural, identificar construcciones existentes, incluido cerramientos, detallar las especificaciones de construcciones y adjuntar anexo fotográfico de cada una de ellas;
- En los solares esquineros deberá respetarse un radio mínimo de 1.50m.
- Mantener el solar limpio, con linderos delimitados y contar con varillas y/o hitos (según el número de esquinas del solar).

En caso de que la documentación esté en orden, la Dirección de Control Municipal y Tránsito, en el término máximo de 8 días laborables, despachará este trámite, caso contrario será devuelta con la razón respectiva.

La información proporcionada por el propietario y/o profesional será verificada por la Dirección de Control Municipal y Tránsito, y será facilitada a la Unidad de Avalúos y Catastros para su respectiva actualización.

Para aquellas escrituras que estén legalmente inscritas en el Registro de la Propiedad y que sean de derechos y acciones, se deberá realizar la respectiva Partición Extrajudicial para expedir cualquier trámite de habilitación de suelo.

CAPÍTULO IV

DE LAS NUEVAS CONSTRUCCIONES, RESTAURACIONES, CONSERVACIÓN, RENOVACIÓN Y CERRAMIENTO DE LOTES

Art. 106.- Para construir nuevas edificaciones y restaurarlas, conservarlas, renovarlas o para proceder al cerramiento de lotes se obtendrá la autorización de la Dirección de Planificación Institucional, Proyectos y Cooperación.

Art. 107.- Para la ejecución de una edificación se solicitará al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Camilo Ponce Enríquez, el Informe Predial de Regulación de Uso de Suelo (IPRUS) y para la ejecución de cualquier otra obra se lo hará previa la inspección de la Dirección de Planificación Institucional, Proyectos y Cooperación.

Art. 108.- Es obligación del GAD Municipal proporcionar a la Dirección de Control Municipal y Tránsito, y a la Dirección de Planificación Institucional, Proyectos y Cooperación, las facilidades para su movilización.

Art. 109.- Toda autorización de las que trata este capítulo contiene de manera implícita la obligación del propietario y el profesional encargado de la obra, el compromiso de pagar todos los gastos al GADM de Camilo Ponce Enríquez, por provocar desperfectos en la vía pública, aceras, pavimentos, cañerías, postes de luz y cableado eléctrico que se destruyeren o afectaren por motivo de la edificación y construcción.

CAPÍTULO V

APROBACIÓN DE PLANOS DE CONSTRUCCIÓN MENOR

Art. 110.- Se exceptúan de la obligación de presentar planos definitivos para la construcción de cerramientos y para las renovaciones y reestructuraciones de edificaciones existentes, cuando el área de intervención sea inferior a los 50.00 m² siempre y cuando aquellos cambios propuestos no afecten la conformación del espacio y sus usos, ni alteren la estructura física y/o estética de la edificación, deberá estar dentro de lo que permite la zonificación, uso del suelo y morfología del sector, para lo cual el/la Director(a) de Dirección de Planificación Institucional, Proyectos y Cooperación, emitirá el permiso de construcción menor, mismo que se extenderá por una sola vez.

Art. 111.- Requisitos para la emisión del permiso de construcción menor.- Para la obtención del permiso de construcción menor se deberán presentar los siguientes requisitos:

- Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación Institucional, Proyectos y Cooperación, indicando el correo electrónico para notificaciones.
- Copia del IPRUS (Línea de fábrica).
- Certificado de no adeudar al Municipio, vigente.
- Plano esquemático de los trabajos en formato A4, firmado por un profesional en la rama de la arquitectura, el mismo que contendrá:
 - Diseño de planta, en el que debe incluirse las acotaciones y respectivos retiros a lo que se va a localizar la edificación.
 - Ubicación del proyecto.
 - Fachada. - la necesaria para entender sea cual sea el proyecto menor.
 - Especificación técnica relevante según el caso.
- CD y/o email o correo electrónico para notificaciones.

CAPÍTULO VI

APROBACIÓN DE PLANOS PARA EDIFICACIONES

Art. 112.- Edificaciones a partir de 51.00 m².- Deben ser ejecutadas bajo la responsabilidad de un profesional competente, de acuerdo a las leyes de ejercicio profesional, los proyectos deberán ser presentados de acuerdo al Código de Arquitectura y Urbanismo, las Normas Ecuatoriana de la Construcción y Normas INEN.

Art. 113.- Asesoría Técnica.- Viviendas de interés social mediante prototipos de edificación realizados por instituciones públicas, colegios profesionales e instituciones privadas sin fines de lucro, aprobadas por el Gobierno Municipal y bajo la fiscalización de un profesional competente.

La Dirección de Planificación Institucional, Proyectos y Cooperación, revisará los anteproyectos y los proyectos arquitectónicos que cumplan los requisitos de este capítulo y sean presentados para la aprobación y rechazará todos aquellos que no cumplan con las disposiciones pertinentes a esta ordenanza.

Art. 114.- Requisitos.- La Dirección de Planificación Institucional, Proyectos y Cooperación, aceptará únicamente planos de edificaciones, adecuaciones o remodelaciones de edificios cuando cumplan los siguientes requisitos:

- Solicitud dirigida a el/la Director(a) de Planificación Institucional, Proyectos y Cooperación, indicando correo electrónico para notificaciones.
- Copia del IPRUS (Línea de fábrica).
- Uno (1) juego de planos (copias) debidamente firmadas, en su respectiva carpeta, tamaño según la norma INEN (para revisión).
- CD con la información del proyecto en formato DWG.

Una vez aprobado el proyecto, la Dirección de Planificación Institucional, Proyectos y Cooperación, emitirá el visto bueno de aprobación de planos. Una vez obtenido el visto bueno, el profesional y/o propietario volverá a ingresar (2) copias de planos debidamente firmados.

En caso de que el proyecto sobrepase los 250m² de edificación, y su funcionalidad sea más de dos unidades de vivienda o supere los dos pisos, una vez aprobado el proyecto arquitectónico, para el permiso de edificación deberá adjuntar los siguientes documentos:

- a. Diseño estructural con firma de responsabilidad del técnico competente
- b. Diseño Hidrosanitario con firma de responsabilidad del técnico competente y aprobado por la Dirección de Gestión Ambiental y Servicios Públicos (DIGASEP)
- c. Diseño eléctrico con firma de responsabilidad, y la aprobación de la Empresa Eléctrica.
- d. En concordancia con la Ley de Defensa Contra Incendios para la aprobación de planos para establecimientos industriales, febriles, de concertación de público, edificaciones de más de cuatro pisos, para la aprobación de los planos el propietario/a deberá contar con el visto bueno del jefe del cuerpo de bomberos.

Art. 115.- Para conceder el Certificado de aprobación de planos, estos deben cumplir con todas las normas INEN de accesibilidad de las personas al medio físico.

Art. 116.- Permisos rechazados.- En caso de que los permisos solicitados no fueren aprobados, por razones técnicas o por incumplir con la normativa establecida en el PUGS, Código de Arquitectura y Urbanismo, las Normas Ecuatoriana de la Construcción y Normas INEN; la Dirección de Planificación Institucional, Proyectos y Cooperación deberá expedir un informe, indicando todas las objeciones a la aprobación de los mismos; el interesado deberá

sujetarse a las recomendaciones del informe, pudiendo efectuar las correcciones y/o modificaciones y presentarlos nuevamente para su aprobación.

Art. 117.- Contenido mínimo de los proyectos.- Los requisitos mínimos exigidos en todo proyecto que se presente para su aprobación serán:

- Plano de ubicación, a una escala igual a la del plano de la ciudad en vigencia, correctamente orientadas, comprendiendo, además, nombre de calles, vías, etc.
- Planta de emplazamiento, a una escala mínima de 1:250 en el que se anotará claramente las medidas y ángulo del terreno, nombre de vías y de propietarios de los terrenos colindantes.
- Cuadro de áreas, dentro de la primera lámina de planos arquitectónicos se elaborará un cuadro de áreas de la siguiente manera:

CUADRO DE ÁREAS							
ZONIFICACIÓN			ÁREA DEL TERRENO		m2	CLAVE CATASTRAL	
C.O.S. P.B		%	C.O.S. P.B	C.U.S.	%		
PLANTAS	ÁREA BRUTA (m2)	ÁREA NO COMPUTABLE				C.O.S. P.B	C.O.S. O.P
		Circulación	Estaciona.	Subsuelo	Otros		
SÓTANO							
PLANTA BAJA						%	
PLANTA ALTA							%
TOTAL	m2						
	Total área no computable		 m2			C.U.S	%

- Se aceptarán excedentes en las áreas proyectadas con una tolerancia máxima del 10% sobre los datos de zonificación.
- De no coincidir las áreas del cuadro con las áreas de los planos, éstos serán automáticamente rechazados.
- Las plantas arquitectónicas, deberán ser presentadas a escalas 1:50, 1:100 según la extensión del proyecto.

Deberán ser dimensionadas al exterior, haciendo constar las medidas parciales y totales de los locales, espesores de muros, apertura de ventanas y puertas, ejes, etc.

Se tomará como referencia la cota del nivel de la acera o de línea de rasante dada por la Dirección de Control Municipal y Tránsito, en la mitad del frente del lote.

Dentro de cada local se establecerá su designación y se colocarán las cotas de nivel en los sitios que fueren necesarias para la comprensión del proyecto.

En la planta de cubiertas, se indicarán las pendientes de las mismas en caso de que fueren inclinadas y el material a usarse, canaletas, además de bajantes y pozos de luz, si se presenta losa de cubierta esta será inaccesible.

- g) Cortes. - Serán presentados a la misma escala adoptada para la planta arquitectónica y en número necesario para claridad del proyecto. Estos cortes deberán estar dimensionados e identificarán los niveles de cada una de las plantas arquitectónicas, así como el nivel natural del terreno.

En todos los casos, se presentará un corte en cada sentido como mínimo y, por lo menos uno de éstos deberá contemplar el desarrollo de la escalera si la hubiere.

- h) Fachadas. - Deberán representarse todas las fachadas del edificio a la misma escala adoptada para las plantas arquitectónicas y cortes.
- i) Los planos de instalaciones. - El conjunto de planos de instalaciones que deberá ser presentado en la misma escala que los planos arquitectónicos e independientemente entre sí comprenderá:

Planos de instalaciones para evacuación de aguas servidas y pluviales, de instalaciones de agua potable, instalaciones eléctricas, instalaciones telefónicas, instalaciones de bajantes de aguas lluvias y de instalaciones mecánicas o especiales cuando el proyecto lo requiera.

Estos planos deberán cumplir con todas las Especificaciones técnicas necesarias para las respectivas aprobaciones en las empresas e instituciones competentes;

Plano estructural que incluya el plano de cimentación, plano de losa, detalles de columnas, detalles de vigas y cualquier otro detalle estructural relevante según el caso.

- j) Memoria descriptiva. - En ésta se indicará de una manera general, las características y peculiaridades de la edificación, monto, finalidades, uso, etc., en un máximo de 5 hojas tamaño A4.

- k) Todos los planos serán presentados con nitidez absoluta a fin de facilitar su comprensión y ejecución de la obra.

Art. 118.- Proyectos de aumentos o modificaciones.- En caso de alteraciones, reconstrucciones, readecuaciones y reparaciones, los planos comprenderán tanto las partes nuevas como las secciones afectadas del edificio existente, a fin de Verificar sus condiciones futuras de seguridad, a más de todas las disposiciones pertinentes en esta ordenanza. Estos planos se destacarán de la siguiente forma:

- a) Demoliciones: color amarillo.
- b) Liberaciones: color verde.
- c) Construcción nueva: color rojo.
- d) Construcción a respetar sin demoler: color negro.
- e) Cerramiento: color café

Para tramitar su aprobación a lo anterior, se adjuntarán los planos aprobados del estado actual de la obra, en caso de no existir, deberá legalizar la construcción completa.

CAPÍTULO VII

PLAZOS PARA LA APROBACIÓN DE PLANOS DE EDIFICACIONES

Art. 119.- Plazo de aprobación de planos.- La Dirección de Planificación Institucional, Proyectos y Cooperación, responderá al interesado el resultado de la aprobación de planos presentados, en el término máximo de 8 días laborables, respectivamente a partir de la fecha de su presentación.

Cuando, se tratare de proyectos de edificaciones que la Dirección de Planificación Institucional, Proyectos y Cooperación, considere como especiales, el término podrá ser aumentado a 20 días laborables, previo aviso escrito al peticionario. Si no se cumpliera con esta disposición el solicitante podrá sujetarse a las leyes pertinentes.

Art. 120.- Planos rechazados.- En caso de que los planos presentados no fueren aprobados, la Dirección de Planificación Institucional, Proyectos y Cooperación debe expedir un informe, indicando todas las objeciones a la aprobación de los mismos.

En base a ese informe, el interesado debe efectuar correcciones y modificaciones en los planos y presentarlos nuevamente para su aprobación.

La Dirección de Planificación Institucional, Proyectos y Cooperación, no podrá rechazar por segunda ocasión los planos modificados por otras causas que no fueren las que motivaron la reprobación en su primera instancia, siempre y cuando el proyecto no se hubiere modificado en la parte conducente.

Art. 121.- Modificaciones en planos aprobados antes de la construcción.-

Todo cambio sustancial en los planos aprobados antes de su ejecución, requiere la aprobación de otro nuevo proyecto sujeto a nueva aprobación, pero exento de pago alguno, siempre que se mantenga como máximo el área del proyecto original.

En caso de aumento en el área del proyecto, la Dirección de Planificación Institucional, Proyectos y Cooperación, deberá establecer el pago correspondiente en dicho exceso.

Art. 122.- Modificaciones en planos aprobados durante la construcción.-

Si durante la construcción de un edificio se desee hacer cambios sustanciales, con relación a los planos aprobados, debe solicitarse una nueva aprobación, antes de efectuar los cambios en la obra, debiendo realizar el mismo trámite de aprobación establecido en esta ordenanza.

CAPÍTULO VIII PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN

Art. 123.- Permiso de construcción.- Los propietarios del suelo rural pueden edificar en sus predios cuando tengan la superficie mínima exigida y bajo las limitaciones establecidas en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial y/o en el plan de uso y gestión de suelo o sus instrumentos urbanísticos complementarios. Solo se autorizarán edificaciones que no atenten contra el destino del bien de conformidad con su clasificación de suelo.

En el suelo urbano, los propietarios edificarán sus lotes siempre que estos tengan la superficie mínima exigida, tengan atribuida edificabilidad en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y/o Plan de Uso y Gestión de Suelo o sus instrumentos urbanísticos complementarios y se haya completado la urbanización o esta se complete simultáneamente con la edificación.

Durante la ejecución de las obras, la Dirección de Control Municipal y Tránsito, a través de la Unidad de Control Municipal, inspeccionará para verificar el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y de la autorización otorgada. Se debe obtener esta autorización para: intervenciones constructivas menores e intervenciones constructivas mayores:

Art. 124.- Requisitos para trámite de permiso de construcción.- La Dirección de Planificación Institucional, Proyectos y Cooperación, otorgará el permiso de edificación, al solicitante, previo la presentación de la siguiente documentación:

1. Oficio solicitando el Certificado de Permiso de edificación dirigida a el/la Director(a) de la Dirección de Planificación Institucional, Proyectos y Cooperación, y correo electrónico para notificaciones.
2. Copia del IPRUS (Línea de fábrica).
3. Certificado de planos aprobados.
4. Estudio de sistema de excavación cuando el caso lo requiera, cuya necesidad o no, será determinada por la Dirección de Planificación Institucional, Proyectos y Cooperación.
5. Hoja de estadística del INEC.
6. Estudios especiales exigidos por la Dirección de Planificación Institucional, Proyectos y Cooperación, en concordancia con el art. 112 de la presente ordenanza.

La Dirección de Planificación Institucional, Proyectos y Cooperación, otorgará el permiso de edificación en un término no mayor de 8 días laborables luego de haber presentado la documentación indicada.

Si el informe fuere negativo, la Dirección de Planificación Institucional, Proyectos y Cooperación, que es el emisor del mismo, expresará las razones y hará las recomendaciones necesarias para su aprobación.

Art. 125.- Estudio de sistema de excavación.- Cuando se trata de edificios de envergadura o que tengan inmediata relación con él o los contiguos, el constructor deberá diseñar el proceso de excavación, que será aprobado con los respectivos planos en la Dirección de Planificación Institucional, Proyectos y Cooperación, los trabajos de excavación serán inspeccionados periódicamente, y de esta manera se aprobará por mapas la excavación.

Art. 126.- Construcciones provisionales.- En lotes sin construcción se podrán levantar construcciones provisionales, cuya edificación será autorizada por la Dirección de Planificación Institucional, Proyectos y Cooperación, cuando se cumpla lo siguiente:

- a) Las características de la construcción demuestren su transitoriedad, bien por los materiales a usarse, bien por los sistemas constructivos, en cuanto permitan su fácil demolición o traslado;

b) Las condiciones de uso y ocupación del suelo deberán cumplir con:

- El uso de suelo a que se destine sea temporal por naturaleza.
- El uso del suelo a que se destine sea compatible con lo determinado en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial y/o plan de uso y gestión de suelo o sus instrumentos urbanísticos complementarios del Cantón Camilo Ponce Enríquez, en la zona en que se edifique.
- La construcción sólo será de un piso de altura.
- Podrá construir en un máximo del 20 % del coeficiente de ocupación del suelo.
- El propietario se compromete a desmontar o demoler la construcción provisional cuando la Dirección de Planificación Institucional, Proyectos y Cooperación lo disponga, previa notificación; y,
- No se concederá autorización para construcción provisional por más de una vez en el mismo lote.

Se permite levantar cerramientos provisionales que sirvan para la protección de las construcciones que se realicen. Los requisitos que deberán presentar los interesados, serán los siguientes:

- a) Obtener el permiso respectivo en la Dirección de Planificación Institucional, Proyectos y Cooperación.
- b) Deberá garantizar la seguridad de los peatones;
- c) Tendrán una buena presentación;

Art. 127.- Plazo de expedición de permisos de construcción provisional.-

Las solicitudes de permiso de construcción deberán ser aprobadas o rechazadas por parte de la Dirección de Planificación Institucional, Proyectos y Cooperación, en un término de 10 días laborables, contados a partir de la fecha que se reciba la solicitud.

Cuando por cualquier circunstancia la Dirección de Planificación Institucional, Proyectos y Cooperación, rechace una solicitud, deberá comunicar por escrito al interesado, dando a conocer las causas específicas.

La Dirección de Planificación Institucional, Proyectos y Cooperación no podrá rechazar una segunda solicitud por otras causas que no fueren las que motivaron la reprobación de la primera.

Art. 128.- Permiso de construcción de bóvedas, demolición, rellenos y cambio de cubiertas.- Las solicitudes de permiso de construcción deberán ser aprobadas o rechazadas por parte de la Dirección de Planificación Institucional, Proyectos y Cooperación, en un término de 10 días calendario contados a partir de la fecha que se reciba la solicitud.

Requisitos:

a) Para bóvedas:

- Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación Institucional, Proyectos y Cooperación, por parte de la Dirección de Servicios Municipales.

b) Demolición y rellenos

- Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación Institucional, Proyectos y Cooperación y correo electrónico para notificaciones.
- IPRUS (Línea de fábrica) para rellenos y demolición.

c) Cambio de cubiertas:

- Solicitud dirigida al Director de Planificación Institucional, Proyectos y Cooperación.
- Copia de escritura.
- Copia de cedula de ciudadanía y certificado de votación.
- Certificado de no adeudar al Municipio.
- El costo a cancelar será de 1,00 dólar por metro cuadrado.

Art. 129.- Permiso de Publicidad. - Las solicitudes de permiso de publicidad deberán ser aprobadas o rechazadas por parte de la Dirección de Planificación Institucional, Proyectos y Cooperación, en un término de 10 días calendario contados a partir de la fecha que se reciba la solicitud.

Requisitos:

- Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación Institucional, Proyectos y Cooperación, y correo electrónico para notificaciones.
- Línea de fábrica de ser necesario, si la implantación del letrero si se encuentra en propiedad privada.

- Croquis de ubicación del letrero, en fachada, tipo bandera, o en la vía pública.

Art. 130.- Del control de la habitabilidad. Mientras dure la construcción, la Dirección de Control Municipal y Tránsito, ejercerá el control respecto de la habitabilidad de la edificación.

El incumplimiento de esta obligación, no exime a la Dirección de Control Municipal y Tránsito, de verificar que la obra terminada cumpla con las normas aplicables, ni de disponer las medidas a que haya lugar de verificarse incumplimientos.

Una vez concluida la edificación se entenderá habitable y no se requerirá permiso alguno para acreditar la habitabilidad, al momento de celebrar las escrituras públicas de la edificación terminada o para inscribirla en el registro de la propiedad.

Art. 131.- Permiso para ocupación temporal de acera o calzada.- Permiso que otorga el GAD Municipal del Cantón Camilo Ponce Enríquez a través de la Dirección de Planificación Institucional, Proyectos y Cooperación, para la ocupación parcial de esos elementos durante el proceso de construcción, cuando las restricciones del frente del lote o la magnitud de la obra lo justifiquen.

CAPÍTULO IX INSPECCIÓN A LAS EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES

Art. 132.- Competencia.- Un Técnico/a delegado/a de la Dirección de Control Municipal y Tránsito, y el Comisario de Construcciones, inspeccionarán de manera periódica que todas las construcciones que se estén realizando, tengan los permisos correspondientes emitidos por la Dirección de Planificación Institucional, Proyectos y Cooperación, hasta la culminación de las obras que se ejecuten dentro del territorio Cantonal; en caso de incumplimiento, actuará conforme a la ley.

Art. 133.- Conformidad de las obras con los planos.- Mediante las inspecciones se verificarán que el desarrollo de la obra se lleve a cabo de conformidad con los planos y especificaciones aprobadas y con todas las disposiciones pertinentes de esta ordenanza, caso contrario se deberá disponer la suspensión del permiso hasta que el constructor realice las rectificaciones necesarias, tanto técnicas como legales.

Art. 134.- Cancelación de permisos.- Si el interesado/a no cumple con las rectificaciones exigidas que motivaron la suspensión de la obra y continúa los trabajos en desacuerdo con los planos aprobados, el Comisario de construcciones, tiene autoridad para cancelar el permiso de edificación o

construcción y clausurar la obra y ejecutar contra aquel, las sanciones legales que para el efecto contemplan esta ordenanza y demás ordenanzas municipales vigentes, siguiendo las normas del debido proceso.

Art. 135.- Inspección a las obras.- Durante la ejecución completa de la obra, los propietarios o sus representantes, los directores de Obras y los auxiliares de éstos, están obligados a facilitar en cualquier momento las inspecciones municipales. De no ser así, se aplicarán las sanciones correspondientes, debiendo disponer de la documentación respectiva al momento de la inspección.

Toda obra en proceso de construcción que ponga en riesgo la seguridad del ciudadano deberá ser protegida con cerramientos o vallas provisionales de buena apariencia y seguridad.

El Comisario de Construcciones en Coordinación con la Dirección de Control Municipal y Tránsito, realizará una inspección para verificar el desalojo de materiales de las vías y retiros de obras provisionales.

Art. 136.- Infracciones a las inspecciones.- Cuando como resultado de la visita o inspección se compruebe la existencia de cualquier infracción a las disposiciones de esta ordenanza, y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo. La Unidad de Control Municipal, emitirá la respectiva notificación al infractor y correrá traslado del informe técnico a la Dirección de Procuraduría Síndica para ponga en conocimiento de la Comisaría de Construcciones y se proceda de acuerdo a las competencias establecidas en la ley.

CAPÍTULO X RÉGIMEN SANCIONATORIO

Art. 137.- Potestad sancionadora.- La Unidad de Resoluciones, Patrocinio y Normativa, o quien haga sus veces, tendrá potestad para sancionar y establecer la responsabilidad, previo al dictamen emitido por la Comisaría de Construcciones, e informe técnico presentado por la Dirección de Control Municipal; a las personas naturales y jurídicas, públicas o privadas, que incurran en el cometimiento de infracciones leves y graves a la ordenanza y la gestión del suelo, en el marco de sus competencias y dentro de la circunscripción cantonal, con respeto al debido proceso y con la garantía del derecho a la defensa.

Art. 138.- Infracciones leves, graves y sanción aplicable.- Las personas naturales o jurídicas, que incurran en las prohibiciones, acciones u omisiones previstas en esta ordenanza, serán sancionadas de acuerdo a la siguiente tabla:

Tabla 10. Infracciones leves, graves y sanción aplicable

INFRACCIÓN	SANCIÓN
1.- Ejecutar obras de infraestructura, edificación o construcción sin permisos:	LEVE
a) Ejecutar cerramientos, construcciones inferiores 50.00 m ² , renovaciones y reestructuraciones de edificaciones existentes, y que no hayan alterado la estructura física y/o estética de la edificación.	20% de un salario básico unificado de los trabajadores en general.
b) Instalar vallas, letreros publicitarios sin los correspondientes permisos municipales.	20% de un salario básico unificado de los trabajadores en general por cada metro cuadrado de publicidad.
c) Ejecutar una edificación o construcción mayor sin los correspondientes permisos municipales.	6 salarios básicos unificados de los trabajadores en general.
d) Ejecutar obras que incumplan los planos aprobados o excedan lo estipulado en los permisos de edificación o construcción emitidos por la Dirección de Planificación Institucional, Proyectos y Cooperación.	4 salarios básicos unificados de los trabajadores en general.
e) Ejecutar edificaciones o construcciones en áreas consideradas de protección de riberas de ríos o quebradas, lagunas o áreas consideradas en riesgo.	10 salarios básicos unificados de los trabajadores en general.
f) Ejecutar obras en áreas no parceladas, lotizadas o urbanizadas, cuando tales parcelaciones, lotizaciones o urbanizaciones deban realizarse de manera previa.	20 salarios básicos unificados de los trabajadores en general.
g) No asumir las cargas urbanísticas y las cesiones de suelo obligatorias, impuestas por el planeamiento urbanístico, por la aplicación de los instrumentos de gestión del suelo y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.	50 salarios básicos unificados de los trabajadores en general.
h) Realizar fraccionamientos del suelo que contravengan lo establecido en el Plan de desarrollo y ordenamiento territorial y los planes de uso y gestión de suelo y en sus instrumentos complementarios.	50 salarios básicos unificados de los trabajadores en general.
i) Obstaculizar o impedir la función de inspección de la Unidad de Control Municipal, o del Comisario de Construcciones.	10% del salario básico unificado de los trabajadores en general.
j) Incumplir con la suspensión de la obra señalada en el auto de inicio de procedimiento o en la notificación.	1 salario básico unificado de los trabajadores en general.
2.- Ejecutar obras de infraestructura, edificación o construcción:	GRAVE
a) Sin el correspondiente permiso de edificación o construcción y que irroguen daños en bienes protegidos.	50 salarios básicos unificados de los trabajadores en general.
b) Sin las correspondientes autorizaciones administrativas, que supongan un riesgo para la integridad física de las personas.	50 salarios básicos unificados de los trabajadores en general.
c) Que incumplan los estándares nacionales de prevención y mitigación de riesgos, la normativa nacional de construcción; y, a su vez realicen actividades que no estén contempladas en	100 salarios básicos unificados de los trabajadores en general.

los Sectores de Planeamiento o Categorías de Ordenación Territorial del Sector.	
d) 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.	100 salarios básicos unificados de los trabajadores en general.

CAPÍTULO XI

PROCEDIMIENTO AL RÉGIMEN SANCIONATORIO

Art. 139.- Procedimiento.- El procedimiento administrativo sancionador tendrá dos etapas: la instructiva que estará a cargo de la Comisaría de Construcciones y la sancionadora que estará a cargo de la Unidad de Resoluciones, Patrocinio y Normativa, de la Dirección de Procuraduría Sindica. El órgano instructor tiene la competencia para conocer de oficio, sea por propia iniciativa o como consecuencia de orden superior, o petición fundada de otros órganos o de denuncia.

El procedimiento administrativo sancionador iniciará mediante auto motivado que determine con precisión el hecho acusado, la persona presuntamente responsable del hecho, la norma que tipifica la infracción y la sanción que se impondría en caso de ser encontrado responsable. En el mismo auto se adjuntará el informe técnico y documentos de la Dirección de Control Municipal y Tránsito que se consideren necesarios para el esclarecimiento del hecho, en caso de ser pertinente el instructor podrá solicitar nuevos informes técnicos que requieran para formar los elementos de convicción.

El auto de inicio del expediente será notificado al presunto responsable, concediéndole el término de diez días para contestar de manera fundamentada los hechos imputados. Con la contestación o no, el órgano instructor emitirá el dictamen correspondiente.

Para asegurar el cumplimiento de la sanción que pudiera imponerse, el Órgano sancionador, podrá adoptar medidas provisionales de conformidad con lo previsto en el Código Orgánico Administrativo COA.

Art. 140.- Medidas provisionales.- La Comisaría de Construcciones, de oficio o a petición de parte, en los casos de urgencia, por razones de orden público o para la protección provisional de los intereses implicados, podrá adoptar las medidas provisionales correspondientes en los supuestos previstos en la normativa correspondiente.

Las medidas provisionales deberán ser confirmadas, modificadas o extinguidas cuando se inicie el procedimiento administrativo que corresponda, el cual deberá efectuarse, como máximo, dentro de los diez días siguientes a su adopción.

Dichas medidas provisionales quedarán sin efecto si no se inicia el procedimiento en dicho plazo o si, al iniciar el procedimiento, no se contiene un pronunciamiento expreso acerca de las mismas.

No se podrán adoptar medidas provisionales que puedan causar perjuicios de difícil o imposible reparación a los interesados o que impliquen violación de derechos fundamentales.

Las medidas provisionales podrán ser modificadas o revocadas durante la tramitación del procedimiento, de oficio o a petición de parte, en virtud de circunstancias sobrevenidas o que no pudieron ser tenidas en cuenta en el momento de su adopción.

Art. 141.- Informe técnico.- La Dirección de Control Municipal y Tránsito emitirá el informe respectivo a la Comisaría de Construcciones, dándole a conocer el presunto cometimiento de la o las infracciones previstas en la presente ordenanza.

Art. 142.- Audiencia.- De considerarlo pertinente el Órgano Sancionador, una vez conocido el dictamen y el informe Técnico correspondiente, convocará a una audiencia de juzgamiento, misma que se desarrollará en el plazo máximo de quince días contados desde la notificación al presunto infractor con el auto de inicio del expediente.

Art. 143.- De la Resolución.- Dentro de la resolución emitida por el Órgano Sancionatorio, además de las sanciones pecuniarias que tuvieren lugar, se impondrá, de ser el caso, la suspensión temporal o permanente de la actividad, obra o proyecto; el derrocamiento, restitución al estado anterior siempre que ello fuere posible u otras medidas urgentes, a costa del infractor; y/o el decomiso del beneficio obtenido con la infracción.

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

Art. 144.- La reincidencia.- La reincidencia en el cometimiento de las infracciones previstas en esta ordenanza se sancionará con el máximo de la pena prevista.

Art. 145.- Incumplimiento. - En caso de que el propietario o propietarios de un predio o edificación no acate lo dispuesto en la resolución emitida por el Órgano Sancionador, se le impondrá además la multa de tres salarios básicos unificado de los trabajadores en general.

En los casos necesarios la Dirección de Obras Públicas, estará facultada para ejecutar a costa del propietario las obras, reparaciones, demoliciones, o desalojo de materiales que haya ordenado la autoridad sancionadora.

Art. 146.- En los casos en que, la Dirección de Obras Públicas hubiere ejecutado obras de reparación, demoliciones, o desalojo de materiales a costa del infractor, se emitirá el respectivo título de crédito.

Art. 147.- Procedimiento y recursos.- Para la aplicación de las sanciones previstas en la presente ordenanza, se observará el procedimiento descrito en Art. 39 y los recursos administrativos establecidos en el Código Orgánico Administrativo (COA).

Art. 148.- Suspensión o clausura de obra en ejecución.- Independientemente de la aplicación de las sanciones pecuniarias a que se refiere esta sección, la Comisaría de Construcciones, según el caso, podrá suspender o clausurar las obras en ejecución, en los siguientes casos:

- a) Cuando previo informe técnico emitido u ordenado por la Dirección de Control Municipal y Tránsito, declare en peligro inminente la estabilidad o seguridad de las construcciones;
- b) Cuando la ejecución de una obra o de una demolición se realice sin las debidas precauciones y ponga en peligro la vida o integridad física de las personas o pueda causar perjuicios a bienes de terceros;
- c) Cuando la construcción no se ajuste a las medidas de seguridad y demás protecciones que se encuentran establecidas en esta ordenanza;
- d) Cuando la construcción no se ajuste a las restricciones impuestas en el Informe Predial de Regulación de Uso de Suelo (IPRUS), línea de fábrica o Certificado de afección de la propiedad;
- e) Cuando la construcción se ejecute sin ajustarse al proyecto aprobado o fuera de las condiciones previstas por esta ordenanza;
- f) Cuando se obstaculice reiteradamente o se impida en alguna forma el cumplimiento de las funciones de inspecciones del personal municipal;
- g) Cuando la obra se ejecute sin permiso de construcción;
- h) Cuando el permiso de construcción ha sido revocado o haya terminado su vigencia; y,
- i) Cuando la obra se ejecute sin la vigilancia reglamentaria del director de la Obra.

No obstante, el estado de suspensión o clausura, en el caso de los literales a), b), c), d), y e), de este artículo, la Dirección de Control Municipal y Tránsito, podrá ordenar se lleven a cabo las obras que procedan para dar cumplimiento a lo ordenado, para cesar el peligro o para corregir o reparar los daños, quedando el propietario obligado a realizarlas.

El estado de clausura o suspensión total o parcial impuesto sobre la base de este artículo, no será levantado en tanto no se realicen las correcciones ordenadas y se hayan pagado las multas derivadas de las violaciones a esta ordenanza.

Si se detectare que los sellos de clausura fijados por la Comisaría de Construcciones fueran retirados o violentados se pondrá en conocimiento de la fiscalía para los fines legales pertinentes.

Art. 149.- Las sanciones tendrán aplicación por las obras que se realicen en las siguientes zonas determinadas en la citada ordenanza;

1. Área urbana del Cantón y área consolidada en la parroquia el Carmen de Pijilí.
2. Área de protección urbana.
3. Área de protección de los márgenes de los ríos y quebradas del cantón Camilo Ponce Enríquez.
4. Área periférica.
5. Áreas especiales.
6. Áreas consolidadas de los centros poblados.

Art. 150.- Otras Sanciones. - También se aplicarán sanciones a las siguientes infracciones:

Tabla 11. Otras sanciones a los predios

INFRACCIÓN	SANCIÓN
a) No mantener adecuadamente el predio.	10% del Salario básico unificado de los trabajadores en general.
b) Falta de un rótulo de responsabilidad de obra.	10% del Salario básico unificado de los trabajadores en general, aplicada al propietario de la construcción y del 20% del Salario básico unificado de los trabajadores en general al responsable técnico de la obra.
c) Falta de colocación de una copia del permiso de construcción en la obra.	20% del Salario básico unificado de los trabajadores en general, aplicada al propietario de la construcción.
d) Arrojo de escombros en espacios públicos	20% del Salario básico unificado de los

y espacios no autorizados.	trabajadores en general.
e) Falta de medidas de seguridad de protección al peatón.	10% del Salario básico unificado de los trabajadores en general, aplicada al propietario de la construcción y el 10% del Salario básico unificado de los trabajadores en general al responsable técnico de la obra.
f) Uso indebido de la edificación.	10% del Salario básico unificado de los trabajadores en general.
g) Tramitaciones fraudulentas. - Falsificación de firma y adulteración en los documentos aprobados; y, - Firma de proyectos o de cálculos justificativos sin ser su autor, o de revisiones sin haberlas efectuado personalmente.	100% del Salario básico unificado de los trabajadores en general, sin perjuicio de las acciones civiles y penales a que hubiere lugar.

Art. 151.- Todas las sanciones pecuniarias establecidas en la presente ordenanza deberán ser canceladas en un plazo máximo de 10 días contados a partir de la fecha de entrega de la notificación, por el funcionario correspondiente del GAD Municipal del Cantón Camilo Ponce Enríquez.

Si el sancionado paga la multa dentro de los primeros cinco días, se le cobrará el cincuenta por ciento (50%) de la multa siempre y cuando la resolución que le impone no haya sido susceptible de la interposición de alguno de los recursos de impugnación que contempla el Código Orgánico Administrativo COA.

Se exceptúan de esta disposición, los literales a), b), i), y j) de las Sanciones Leves, constantes en la Tabla 10 del artículo 138 y todas las Otras Sanciones constantes en la Tabla 11 del artículo 150.

CAPÍTULO XII DE LOS PROCESOS PARA HABILITACIÓN DEL SUELO

SECCIÓN I DISPOSICIONES GENERALES

Art. 152.- Normativa General.- La habilitación del suelo se considera al proceso técnico de fraccionamiento del territorio, para lograr a través de la acción material y de manera ordenada, la adecuación de los espacios para la localización de asentamientos humanos y sus actividades. Esta habilitación se realiza a través de subdivisiones, integraciones parcelarias y reestructuraciones o reajuste de suelo, de las que resulten nuevos lotes o solares susceptibles de transferencia de dominio.

Todas las subdivisiones, reestructuraciones e integraciones que se realicen en el Cantón Camilo Ponce Enríquez deben sujetarse al otorgamiento y obtención de la correspondiente Autorización para la habilitación del suelo, en los términos

establecidos en el presente Capítulo y se sujetará a las disposiciones sobre uso de suelo y zonificación establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

En el caso de planimetrías, fraccionamientos urbanos, rurales, agrícolas, fraccionamientos en centros poblados, unificaciones y reestructuraciones, deberá contarse con la aprobación del proyecto por parte de la Dirección de Control Municipal y Tránsito. Sin estos requisitos, los Notarios Públicos no podrán otorgar o autorizar Escrituras Públicas, ni el Registrador de la Propiedad, inscribirlas; si de hecho se hiciere, serán nulas y no tendrán valor legal alguno.

Art. 153.- Autorizaciones para la habilitación del suelo.- Es la autorización para dividir el suelo y ejecutar las obras de infraestructura necesarias para generar inmuebles susceptibles de enajenación individual, este permiso lo emite la Dirección de Control Municipal y Tránsito.

La habilitación del suelo implica el cumplimiento obligatorio de las cargas impuestas por el planeamiento urbanístico y los instrumentos de gestión del suelo, y es requisito previo indispensable para el otorgamiento de un permiso o autorización de edificación o construcción.

En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el COOTAD, se realizará la habilitación del suelo a través de: la subdivisión de dos a diez predios, la subdivisión de más de diez predios, la reestructuración o reajuste de terrenos y la integración parcelaria:

1. Autorización para subdivisión de dos a diez predios. - Es el documento habilitante mediante el cual el GAD Municipal del Cantón Camilo Ponce Enríquez autoriza a los propietarios de los predios para realizar, planificar y validar las propuestas de fraccionamiento, partición o subdivisión de dos a diez predios, que se realicen en su jurisdicción, con base a los requisitos mínimos y la normativa establecida para el efecto;
2. Autorización para subdivisión de más de diez lotes. - Es el documento habilitante mediante el cual el GAD Municipal del Cantón Camilo Ponce Enríquez autoriza a los propietarios de los predios para realizar, planificar y validar las propuestas de fraccionamiento, partición o subdivisión de más de diez predios, que se realicen en su jurisdicción territorial, conforme la normativa urbanística establecida para el efecto;
3. Autorización para reestructuración o reajuste de terrenos. - Es el documento habilitante mediante el cual el GAD Municipal del Cantón Camilo Ponce Enríquez autoriza a los propietarios de varios inmuebles la reestructuración y reajuste de los predios involucrados, conforme a la normativa urbanística establecida para el efecto.

4. Autorización para la integración parcelaria. - Es el documento habilitante mediante el cual el GAD Municipal del Cantón Camilo Ponce Enríquez autoriza a los propietarios de varios inmuebles la integración o unificación de los predios involucrados, conforme a la normativa urbanística establecida para el efecto.

Art. 154.- Contribución de áreas verdes, comunitarias 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.

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. 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. Según el tipo de tratamiento urbanístico, se entregará de acuerdo al siguiente detalle:

Tabla 12. Porcentaje mínimos de cesión obligatoria de suelo

Tratamiento urbanístico	Porcentaje mínimo para cesiones obligatorias
Sostenimiento	15%
Renovación	20%
Consolidación	20%
Mejoramiento Integral	20%
Desarrollo	15%

Art. 155.- Condiciones para las cesiones obligatorias.- Condiciones para las cesiones obligatorias de suelo en los procesos de habilitación:

- a) Cuando el área útil a urbanizar sea menor a 3.000 m², el GAD Municipal podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil urbanizable 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.
- b) Si antes se fraccionó o urbanizó un inmueble, reservándose el propietario una parte del terreno; y, quiere volver a fraccionar la superficie reservada,

transferirá al GAD Municipal, en calidad de áreas verdes y comunales la diferencia, hasta completar los actuales porcentajes.

- c) No se considerarán como parte de las áreas verdes y comunales a los bordes de quebrada y sus áreas de protección, riberas de los ríos y áreas de protección, zonas de riesgo, y áreas de protección ecológica, por cuanto éstos son bienes de dominio y uso público de acuerdo a la Ley.
- d) Las cesiones obligatorias se aplicarán al suelo urbano y rural de expansión urbana.

Art. 156.- Excepciones para el cumplimiento de las cesiones obligatorias.-

Se exceptúa del cumplimiento de las cesiones obligatorias de suelo:

- a) A las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización. En estos casos se deberá justificar con los documentos legales pertinentes los fines antes indicados.
- b) Cuando se proponga el fraccionamiento de un predio producto de un fraccionamiento anterior, en el cual ya se cumplió con la cesión obligatoria de suelo.
- c) Cuando se produzcan subdivisiones por el cruce de una vía pública ejecutada por el Municipio u otra entidad pública.

Art. 157.- Áreas de cesión obligatoria: características generales.-

Características generales de las áreas de cesión obligatoria:

- a) Deberán ser de uso público y estar ubicadas de tal manera que permitan el libre acceso y, a distancias apropiadas a pie desde los predios resultantes del proceso de fraccionamiento.
- b) Se emplazarán con frente a una o más vías existentes, planificadas o propuestas por el promotor, siempre y cuando estas no sean vías de retorno, de tal forma que se garantice la accesibilidad.
- c) Se integrarán con el trazado urbano existente y se garantizará su utilización y libre disfrute por parte de toda la comunidad.
- d) No pueden ser destinadas a espacios verdes y comunales, las áreas afectadas por vías, líneas de alta tensión, canales abiertos, riveras de ríos, protecciones de quebradas y sus lechos, ductos, poliductos, vecinas a terrenos inestables, zonas vulnerables, o que presenten pendientes superiores al treinta por ciento (30%).

- e) Cuando existan fraccionamientos colindantes, la ubicación de las áreas de cesión deberán conformar un solo cuerpo de mayor dimensión, lo que permitirá incrementar su aprovechamiento y optimizar su utilización.
- f) Los predios destinados a cumplir con la cesión obligatoria de suelo guardarán la proporción prevista por la normativa vigente para un predio edificable, salvo que la planificación haya establecido otra disposición o el promotor demuestre que su propuesta permite la integración funcional y óptimo aprovechamiento de la cesión de conformidad con los literales anteriores. De la verificación de dicha condición será responsable la Dirección de Control Municipal y Tránsito, y podrá solicitar los informes pertinentes a otras Dependencias.
- g) El diseño de las vías se realizará observando: las dimensiones y características de las vías que se especifican en esta Ordenanza y respetando las afectaciones que se establecen en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- h) Para el mantenimiento adecuado de estos espacios públicos, el GAD Municipal del cantón Camilo Ponce Enríquez, podrá celebrar acuerdos con organizaciones barriales o similares, lo cual no significará en ningún caso la generación ni reconocimiento de derechos de privados sobre estos bienes, los cuales se mantendrán siempre de libre acceso y propiedad pública según lo determinado en la Ley.
- i) Las calles, pasajes y más vías de comunicación, las canchas deportivas, casas comunales y los demás bienes señalados en el Art. 417 del COOTAD, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos que se construyan o equipen en las urbanizaciones, fraccionamientos, fraccionamientos agrícolas, por mandato legal serán considerados bienes municipales de dominio y uso público, aunque no exista documento de transferencia de dominio, ni el acta de entrega recepción provisional y/o definitiva de las obras.
- j) Los bienes señalados son bienes municipales de dominio y uso público, serán inembargables, imprescriptibles e inalienables; por tanto, no estarán sujetos a ninguna negociación ni transferencia de dominio a título alguno, ni cederse el uso; no podrá cambiarse de categoría, no constarán en el activo del balance, pero se llevará un registro general con fines de administración. Todo acto, pacto, acuerdo o sentencia en contrario, serán nulos y no causarán efecto jurídico alguno. Estos bienes, por excepción podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar equipamientos, tales como

seguridad, gestión, educación y salud, en una superficie no mayor a cinco mil metros cuadrados.

- k) 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.

Art. 158.- Fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario.- El fondo se constituirá con las contribuciones obligatorias en dinero establecidas en esta normativa, con los recursos provenientes de la concesión onerosa de derechos y demás captados por herramientas de gestión de suelo. Los recursos de este fondo se destinarán para adquisición de áreas verdes, construcción de equipamiento comunitario, obras de mejoramiento e infraestructura y de ser el caso, suelo o vivienda de interés social.

SECCIÓN II

SUBDIVISIÓN DE DOS A DIEZ PREDIOS

Art. 159.- Subdivisión de dos a diez predios. - Se considera subdivisión a la división de un terreno en el rango de dos a diez predios con frente o acceso a alguna vía pública existente o proyectada.

Art. 160.- Órgano administrativo competente. - El proceso administrativo para la aprobación del anteproyecto y/o proyecto de subdivisión de dos a diez predios estará a cargo de la Dirección de Control Municipal y Transito.

Art. 161.- Requisitos para la subdivisión de dos a diez predios. - Para la obtención de la aprobación para la subdivisión de dos a diez predios se cumplirá con los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida al Director de Control Municipal y Tránsito, suscrita por el propietario y/o el profesional responsable, de acuerdo al formato establecido por el GAD municipal de Camilo Ponce Enríquez;
- b) Copia de cédulas de identidad y certificado de votación vigente, de él o los propietarios; en caso de personas jurídicas, además, copias de la escritura de constitución y del nombramiento del representante legal debidamente inscrito; todos los documentos se presentarán en copias certificadas por un Notario Público o por la autoridad competente, caso contrario no se aceptará a trámite. En caso de que el trámite lo realice un

tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;

- c) Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado;
- d) Certificado de no adeudar al GAD Municipal de Camilo Ponce Enríquez;
- e) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS (línea de fábrica) actualizado;
- f) Certificado de gravámenes del Registro de la Propiedad, actualizado;
- g) Certificado emitido por la Unidad de Avalúos y Catastros, actualizado;
- h) Plano topográfico en formato digital (DXF o DWG) e impreso debidamente georreferenciado en coordenadas WGS84. (El formato para la presentación será establecido por la Dirección de Control Municipal Y Tránsito). La propuesta contendrá lo siguiente:
 - Ubicación a escala; delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes;
 - Propuesta de la subdivisión de dos a diez predios;
 - Cuadro de datos de cada una de las subdivisiones con numeración continua, conteniendo superficie total, área útil, área de afectación, área de protección, linderos y dimensiones;
 - En caso de poseer construcciones existentes, se detallará cada una de ellas con sus respectivas especificaciones técnicas y un anexo fotográfico de cada una de ellas;
 - Firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro SENESCYT).

Además, se deberá cumplir con las siguientes normas técnicas:

- a) El proyecto de fraccionamiento considerará y propondrá su articulación al sector sujetándose a la trama urbana, trazado vial y entorno inmediato y mediato, con las afectaciones previstas en esta Ordenanza y la Ley, utilizará para ello cualquier escala de impresión que sea acorde al formato de presentación.

- b) Certificados de factibilidad para provisión de servicios básicos, otorgados por la Institución u organismo pertinentes.
- c) Los pasajes serán de seis metros (6m.) de ancho y máximo de sesenta metros (60m) de largo. De haber edificaciones y por el espacio de terreno no fuere posible cumplir con el ancho señalado, podrán ser de mínimo cuatro metros (4 m.). Pero si el predio va a ser dividido en máximo dos lotes de terreno y por la existencia de construcciones no se pueda cumplir con el ancho de pasaje, se admitirá que éstos sean de mínimo tres metros (3 m.), en este caso ya no se permita en el futuro un nuevo fraccionamiento. La curva de retorno será proporcional al ancho del pasaje.

Art. 162.- El propietario del fraccionamiento, su representante o mandatario serán los únicos responsables de ejecutar todas las obras de infraestructura básica y vías de acceso en los lotes resultantes, respetando el entorno inmediato y es responsabilidad del propietario realizar el replanteo de los lotes fraccionados aprobados por la municipalidad.

Art. 163.- De la autorización de la subdivisión de dos a diez predios.- Previo a otorgar la autorización de la subdivisión, el GADM deberá emitir un informe favorable, en el que se hace constar el cumplimiento con las determinaciones del PUGS y demás normas vigentes.

En caso de que se programe la ejecución de vías, la autorización emitida, habilita para iniciar los procesos de construcción de obras de infraestructura, con el compromiso de cumplir con la presentación de informes de avance y las respectivas recepciones de obras de infraestructura otorgadas por la entidad competente del GADM. Las transferencias de dominio a favor de la Municipalidad se harán de acuerdo a lo establecido en el artículo 479 del COOTAD.

SECCIÓN III SUBDIVISIÓN DE MÁS DE DIEZ PREDIOS

Parágrafo No. 01 Disposiciones generales

Art. 164.- Subdivisión de más de diez predios.- Se consideran los fraccionamientos, particiones o subdivisiones de un terreno en más de diez predios, con dotación de obras de infraestructura y espacio público, las mismas que se sujetarán a las disposiciones de la presente Ordenanza. Generalmente a esta subdivisión de más de diez predios, se la ha conocido como urbanizaciones.

Art. 165.- Órgano administrativo competente. - El proceso administrativo para la aprobación del anteproyecto y/o proyecto de subdivisión de más de diez predios estará a cargo de la Dirección de Control Municipal y Transito.

Art. 166.- Consideraciones generales.-

- a) Los proyectos de urbanizaciones podrán ser de iniciativa pública o privada, implantados exclusivamente en áreas urbanas. Además, contemplarán áreas de equipamiento comunal y áreas verdes, de acuerdo a los porcentajes emitidos en la ley, normas y ordenanzas vigentes.
- b) Los proyectos de urbanización no podrán alterar el uso del suelo, sólo se permitirá la reforma del coeficiente de ocupación de suelo y el cambio de densidad poblacional; siempre y cuando, el proyecto presentado por el urbanizador justifique la necesidad; y la vivienda que se proyecte, cumpla los requisitos mínimos de habitabilidad y el número de lotes superen los cincuenta.
- c) Cuando el proyecto de urbanización sea de predios del mismo propietario y estén divididos por vías públicas abiertas o en proyecto, se podrá presentar el proyecto en conjunto sin la necesidad de unificar el predio.
- d) Queda prohibida la urbanización en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía.
- e) Los proyectos de urbanización deberán sujetarse a las disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telefonía que dispongan los organismos competentes, mediante los informes de factibilidad. Previo a la aprobación de la urbanización se requiere aprobar los proyectos de infraestructura en cada área competente. Es responsabilidad el promotor aprobar los planos de infraestructura.

Parágrafo No. 02***De la presentación del anteproyecto***

Art. 167.- De la aprobación de anteproyecto de subdivisión de más de diez predios.- Será responsabilidad del solicitante, presentar los siguientes documentos para iniciar el trámite:

Requerimiento de documentos:

- a) Solicitud dirigida al Alcalde o a la Alcaldesa;
- b) IPRUS (línea de fábrica) actualizado;
- c) Copia de escritura pública debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad y Mercantil de Camilo Ponce Enríquez que justifique el dominio y permita verificar linderos y áreas;

- d) Certificado de gravámenes del Registro de la Propiedad, actualizado;
- e) Copia de cédulas de identidad y certificado de votación vigente, de él o los propietarios; en caso de personas jurídicas, además, copias de la escritura de constitución y del nombramiento del representante legal debidamente inscrito; todos los documentos se presentarán en originales o copias certificadas por un Notario Público o por la autoridad competente, caso contrario no se aceptará a trámite;
- f) Certificado emitido por la Unidad de Avalúos y Catastros, actualizado;
- g) Certificado de no adeudar al Municipio;
- h) Certificado de factibilidad para provisión de servicios básicos, otorgados por la instancia municipal competente;
- i) Las demás certificaciones serán otorgadas por las Direcciones o entidades pertinentes, de ser necesario.

Requerimientos técnicos:

- a) Memoria técnica descriptiva del proyecto;
- b) Planos topográficos (planimétrico y altimétrico) georeferenciados en DATUM WGS84 que contengan a su vez: Ubicación, implantación, dentro de los siguientes niveles.
- c) El anteproyecto se considerará y propondrá su articulación al sector y sujetándose a la trama urbana, trazado vial y entorno inmediato y mediato, con las respectivas afectaciones según la línea de fábrica, utilizará para ello cualquiera de las siguientes escalas: 1:2.000, 1:1.000, o ,1:500.
- d) El anteproyecto en el que se refiere a la parte arquitectónica, deberá observar la utilización de materiales y elementos acordes al paisaje natural del terreno y el sector de implantación, procurando su emplazamiento racional y adaptación en relación a su topografía original, utilizando para ello cualquiera de las siguientes escalas: 1:200, 1:100, o, 1:50.
- e) Archivo digital georeferenciado del anteproyecto, el mismo que deberá contar con un membrete que contenga: clave catastral, nombre del propietario, y fecha de ingreso a la municipalidad. Además, para el dibujo en cuanto a líneas tanto de construcciones existentes, contorno de lote, división de los lotes y demás, estarán en niveles o capas diferentes y únicas para cada caso;

- f) Estudio de suelos; y,
- g) Deberán presentar la planificación y equipamiento de las áreas verdes y comunales.

De las normas técnicas obligatorias:

- a) El predio debe estar localizado dentro del límite del suelo urbano determinada en el PUGS; y, la propuesta deberá guardar correspondencia con la normativa urbanística vigente;
- b) El predio debe contar con un acceso directo mediante una vía pública aprobada en condiciones óptimas de accesibilidad y seguridad. Si el predio está ubicado frente a una vía que no cumple con el ancho mínimo, el propietario o proyectista deberá ensancharla hasta cumplir con las normas técnicas, tomando en cuenta el eje de la vía;
- c) Contar con la posibilidad de proveerse de los sistemas públicos de soporte existentes o de asegurar la provisión de estos servicios mediante los trabajos necesarios;
- d) Respetar la franja de protección hacia las riberas de los ríos, y las distancias mínimas hacia los bordes de quebradas y taludes, conforme la normativa técnica expedida por el GAD municipal de Camilo Ponce Enríquez y/o a lo dispuesto en la presente Ordenanza;
- e) Encontrarse en condiciones geológicas aptas y de resistencia mecánica del suelo que ofrezcan una seguridad aceptable.
- f) No se aceptará planificar urbanizaciones en terrenos con pendientes superiores al treinta por ciento (30%);
- g) No ubicarse en áreas de riesgo, áreas inundables, áreas sujetas a deslizamientos, áreas pantanosas, áreas de rellenos; y, depósitos de basuras y excretas, declaradas como tales por los organismos competentes del Estado o por el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS). La autoridad municipal determinará en cada caso las distancias y medios de separación de predio con relación a las áreas indicadas;
- h) No formar parte ni estar comprendidos en zonas de preservación natural, protección ecológica o preservación arqueológica cultural u otras especiales, declaradas como tales por los organismos competentes del Estado o por el PUGS;

- i) Estar separado de los predios destinados a industrias peligrosas o depósitos de materiales nocivos para la salud humana, de conformidad con las disposiciones de las leyes correspondientes y de las autoridades competentes;
- j) No formar parte de zonas destinadas a la producción agraria intensiva o a una actividad agrícola calificada como tal por el organismo competente o el PUGS; y,
- k) Cumplir con las separaciones establecidas en el caso de vecindad a propiedades públicas como carreteras nacionales, canales de riego, instalaciones militares, oleoductos y poliductos.
- l) Los lotes se sujetarán a las dimensiones y frentes mínimos establecidos en el PIT específico, o la norma vigente, deben tener forma regular y un trazado perpendicular a las vías. Su relación frente fondo debe ser máximo 1:2 o 1:3, salvo cuando las características del predio obliguen a otra solución técnica;
- m) Las vías que se proyecten pasarán a ser vías públicas; esto es, bienes municipales de dominio y uso público;
- n) Las vías a su vez, serán:
 - De tipo Local, las vías cuya longitud sea de hasta trescientos metros (300,00 m.), tendrán un ancho mínimo de diez metros (10,00 m.), la calzada de seis metros (6,00 m.); y, las aceras de dos metros (2,00 m.);
 - De tipo Colector, las vías que superen los trescientos metros (300,00 m.), tendrán un ancho mínimo de doce metros (12,00 m.), las calzadas de ocho metros (8,00 m.); y, aceras de dos metros (2,00 m.);
 - De tipo Arterial, son aquellas en las que confluyen las otras vías, tendrán un ancho mínimo de veinte y dos metros (22,00 m.), la calzada será de ocho metros (8,00 m.) en ambos sentidos, con un parterre central de dos metros (2,00 m.) de ancho; y, aceras de dos metros (2,00 m.);
 - Si la vía no tiene continuidad será necesaria una curva de retorno con un radio mínimo de siete metros (7,00 m.);
 - En las vías, el alto de las aceras dependerá de las condiciones del trazado, pudiendo ser máximo de veinte centímetros (0,20 m.) por cuestiones de pendiente;

- En estas vías y aceras se deberá dar todas las facilidades de movilidad, en especial a las personas con capacidades especiales, por medio de rampas con una pendiente no superior al diez por ciento (10%), con la correspondiente solución técnica determinada por la Dirección de Control Municipal y Tránsito;
- En caso de proyectarse escalinatas, éstas tendrán un ancho de dos metros cincuenta centímetros mínimos (2,50m.); con huellas de 30 centímetros y contrahuellas de 20 centímetros, con descansos cada 12 huellas;

Art. 168.- La Dirección de Control Municipal y Tránsito analizará el anteproyecto dentro del término de veinte días y formulará las correcciones y recomendaciones para que se elabore el proyecto definitivo. Con el informe favorable se procederá a presentar el proyecto final.

Parágrafo No. 03

De la presentación del proyecto definitivo

Art. 169.- De los requisitos para la autorización del proyecto definitivo de la subdivisión de más de diez predios.- El proyecto definitivo se presentará sujetándose estrictamente a las correcciones y recomendaciones que se hayan realizado al anteproyecto, adjuntando a más de los documentos señalados en el Art. 164 de esta Ordenanza, lo siguiente:

a) Memoria técnica descriptiva, la misma que a su vez contendrá:

- Área total del terreno a urbanizarse;
- Área total de lotes;
- Área útil;
- Áreas verdes y comunales;
- Densidad de población considerada;
- Área total de calles, pasajes, incluidas las aceras;
- Áreas de franjas de protección de quebradas y ríos;
- Cortes transversales de quebradas;
- Listado de los lotes con sus respectivas numeraciones;

- Informes que requiera la Municipalidad y recomendaciones si es que las hubiese;
- b) Cuatro copias de los planos georeferenciados en DATUM WGS84 donde conste la numeración de lotes, linderos, curvas de nivel con sus respectivos cortes longitudinales y transversales a escala de levantamiento 1:1000 y área en formato INEN debidamente dobladas y colocados en cuatro carpetas con tarjeta en la que constará la clave catastral, ubicación con calle, barrio, manzana, zona, parroquia, número de lámina, escalas de levantamiento y de impresión, fecha, registro del profesional y firmas de el o los propietarios y profesional proyectista, nombre del proyecto, contenido de la lámina, recuadro de quince centímetros (0,15 m) por lado para sellos municipales;
- c) Estudios y planos de alcantarillado, agua potable, telefonía; y, energía eléctrica;
- d) Cronograma valorado de ejecución de obras de infraestructura y de equipamiento de las áreas verdes y comunales;
- e) Financiamiento para ejecución de obras de infraestructura; y,
- f) Estudio ambiental, plan de manejo y mitigación.

Parágrafo No. 04

De la presentación del proyecto definitivo

Art. 170.- De la autorización del proyecto definitivo de la subdivisión de más de diez predios.- Previo a otorgar la autorización para la subdivisión de más de diez predios, el GAD municipal de Camilo Ponce Enríquez deberá emitir un informe técnico favorable, en el que conste el cumplimiento de los requisitos y la normativa vigente.

La autorización del proyecto definitivo de subdivisión de más de diez predios, habilita al promotor para iniciar los procesos de construcción de obras con el compromiso de cumplir con la presentación de informes y el proceso necesario para realizar la firma del acta de entrega- recepción provisional de las áreas de uso público, transferencia de dominio a favor de la Municipalidad se harán de acuerdo a lo establecido en el artículo 479 del COOTAD.

Art. 171.- Para aprobar un proyecto de urbanización se requerirá el informe técnico de aprobación del ante proyecto y proyecto definitivo de la Dirección de Control Municipal y Tránsito, e informe técnico del proyecto definitivo por parte de la Dirección de Obras Públicas, Dirección de Gestión Ambiental y Servicios

Públicos; y un informe legal de Procuraduría Síndica. Con dichos informes, el Alcalde o la Alcaldesa lo aprobarán o rechazará.

Art. 172.- La aprobación del proyecto no constituye autorización para transferir el dominio y en general para enajenar los lotes de terreno, sino únicamente permiso o licencia para iniciar con la ejecución de las obras de infraestructura. Por lo tanto, con dicho documento no se podrá vender, donar, elaborar, ni suscribir contrato alguno de compraventa, promesa de compraventa, reserva de lotes, ni ningún otro documento similar, tampoco recibir dinero, títulos valores o bienes por este concepto, ni suscribir documentos de crédito.

Parágrafo No. 05

De la ejecución de las obras de infraestructura

Art. 173.- De la dotación de las obras de infraestructura de la subdivisión de más de diez predios.- El propietario de la urbanización será el único responsable de ejecutar todas las obras de infraestructura, como son:

- a) Aceras y bordillos de hormigón o adoquín con resistencia de $f'c=180$ Kg/cm²;
- b) Apertura de vías, las mismas que serán adoquinadas, de hormigón o asfaltadas;
- c) Red de distribución de agua potable;
- d) Red de alcantarillado pluvial y sanitario con sus respectivos sistemas de descargas incluido la planta de pre tratamiento de ser el caso;
- e) Instalación de acometidas domiciliarias;
- f) Instalación de redes de energía eléctrica, telefonía y alumbrado público; las mismas que serán soterradas;
- g) El equipamiento en las áreas verdes y comunales;
- h) Todas las obras de infraestructura deberán incluir su respectivo plano as built de obra ejecutada, el mismo que será entregado en digital e impreso el momento de la firma del acta de entrega-recepción provisional;
- i) Las demás que señale la Dirección de Control Municipal y Tránsito, al momento de realizar el estudio del anteproyecto y proyecto definitivo.

Los daños que se ocasionen a terceros o a los colindantes en el proceso de ejecución de las obras de urbanización, serán de exclusiva responsabilidad del

propietario o promotor de la urbanización quien estará obligado a repararlos o indemnizarlos.

Art. 174.- El propietario de la urbanización, su representante o mandatario, solicitará el permiso de construcción de las obras en la Dirección de Planificación Institucional, Proyectos y Cooperación, anexando todos los requisitos que dispone la presente Ordenanza y la ficha ambiental o requerimiento que exija la autoridad competente de medio ambiente.

Art. 175.- De la notificación del inicio de obras de infraestructura de la subdivisión de más de diez predios.- El propietario o el responsable técnico de la ejecución de la obra deberá notificar al GAD municipal de Camilo Ponce Enríquez la fecha de inicio de obra. Las fechas de visita de obra se realizarán de acuerdo al cronograma planteado y previa coordinación con el responsable del proyecto.

Art. 176.- De los informes de cumplimiento de ejecución de obra de infraestructura de la subdivisión de más de diez predios. El personal técnico responsable del proyecto deberá remitir informes con los respectivos avances de obra, con la finalidad de justificar los cronogramas presentados al GAD municipal de Camilo Ponce Enríquez.

Art. 177.- De las inspecciones de avance obra de infraestructura de la subdivisión de más diez predios.- Cuando la ejecución del proyecto o etapa se encuentre en su proceso de construcción, el personal técnico del GAD municipal de Camilo Ponce Enríquez realizará las inspecciones de avance de obras de acuerdo al cronograma establecido.

Art. 178.- Del incumplimiento de la ejecución de las obras de infraestructura de la subdivisión de más diez predios. En caso de que las visitas técnicas y los informes evidencien un incumplimiento de normas técnicas de construcción o una ejecución diferente a lo planteado en los planos aprobados el GAD municipal de Camilo Ponce Enríquez, se tomará las siguientes acciones:

- a) Si se evidencia en el informe el incumplimiento del 25% de avance de obra o etapa, se notificará al técnico responsable de ejecución de obra y al propietario, las acciones correctivas que se deberán tomar.
- b) En caso de que exista incumplimiento de acuerdo a lo presentado en los planos y memorias del proyecto aprobado, pero lo ejecutado cumple con la normativa local y nacional, se deberá proceder con la aprobación de los planos modificatorios del proyecto.
- c) Si se evidencia en el informe el incumplimiento del 50% de avance de obra o etapa de acuerdo a lo presentado en planos y memorias del

proyecto aprobado, se notificará al técnico responsable de ejecución de obra y al propietario las acciones correctivas que deberá tomar y se procederá con la clausura de la obra, sin perjuicio de las acciones que determine el procedimiento sancionatorio aprobado por el GAD municipal de Camilo Ponce Enríquez.

Art. 179.- Plazo de culminación de las obras de infraestructura.- El propietario de la urbanización, fraccionamiento urbano, o un programa de vivienda de interés social, su representante o mandatario deberá ejecutar y terminar todas las obras de infraestructura y el equipamiento de las áreas verdes y comunales, de acuerdo a las especificaciones técnicas, en un plazo de tres años en urbanizaciones y un año en fraccionamientos, contados desde la fecha de aprobación del proyecto definitivo, prorrogable por una sola vez, hasta por dos años más en el primer caso y hasta seis meses en el segundo, por causas de fuerza mayor o caso fortuito debidamente comprobados, o si se encuentran ejecutadas al menos el setenta por ciento (70%) de las obras. La prórroga la otorgará la máxima autoridad ejecutiva, previo informe de la Dirección de Control Municipal y Tránsito, Dirección de Obras Públicas y Dirección de Gestión Ambiental y Servicios Públicos.

Art. 180.- El cumplimiento del cronograma y de las especificaciones técnicas de las obras de infraestructura y del equipamiento en las áreas verdes y comunales serán supervisadas por la Dirección de Obras Públicas y la Dirección de Gestión Ambiental y Servicios Públicos según sus competencias, instancias que presentarán informes mensuales de avance de ejecución de las obras al Alcalde o Alcaldesa.

Art. 181.- Del Acta de Entrega Recepción Provisional de las Obras de Infraestructura.- Una vez concluidas todas las obras de infraestructura y el equipamiento en las áreas verdes y comunales, se suscribirá el acta de entrega recepción provisional entre el propietario su representante o mandatario y por la Dirección de Obras Públicas y Dirección de Gestión Ambiental y Servicios Públicos según sus competencias.

Art. 182.- Del Acta de Entrega Recepción Definitiva de las Obras de Infraestructura.- Transcurrido el plazo de un año desde la fecha de suscripción del acta de entrega recepción provisional de todas las obras y equipamiento, se suscribirá el acta de entrega recepción definitiva, previo informe de la Dirección de Obras Públicas y Dirección de Gestión Ambiental y Servicios Públicos según sus competencias.

Art. 183.- Durante el lapso de tiempo entre la recepción provisional y la definitiva, la administración y mantenimiento de las obras y equipamientos, corresponderá al propietario o a su representante o mandatario.

Suscrita el acta de entrega recepción definitiva, el GAD Municipal será el responsable del mantenimiento de las obras y equipamientos, que lo hará con su presupuesto o con el apoyo de la comunidad o de otros niveles de gobierno.

Art. 184.- En los casos de asentamientos humanos de hecho e irregulares, y de interés social las obras de infraestructura las ejecutará progresivamente el GAD Municipal, de acuerdo a la disponibilidad de recursos económicos, para este efecto, se podrá solicitar la colaboración de la comunidad y de los otros niveles de gobierno.

Los adjudicatarios y propietarios de cada uno de los lotes de terreno pagarán la contribución especial de mejoras por las obras ejecutadas.

Art. 185.- Para la ejecución de obras de manera progresiva de un proyecto de urbanización aprobado, se podrá ejecutar las obras por parte del urbanizador siempre y cuando cumpla con las especificaciones técnicas del proyecto en conjunto, esta ejecución se podrá realizar mediante manzanas completas de lotes, previa aprobación del cronograma de ejecución de obras por parte de la Dirección de Control Municipal y Tránsito, Dirección de Obras Públicas, Dirección de Gestión Ambiental y Servicios Públicos.

Art. 186.- Con el avance de ejecución de obras de manera progresiva en un 50% del proyecto completo deberá presentar el cronograma de ejecución del proyecto de equipamiento de áreas verdes y comunales, con el acta recepción provisional de estos equipamientos se podrá autorizar la continuidad la ejecución de las obras de las manzanas de lotes faltantes del proyecto.

Art. 187.- Con el acta de recepción definitiva de ejecución de las obras ejecutadas por manzanas de lotes y de acuerdo al cronograma aprobado por Dirección de Obras Públicas, Dirección de Gestión Ambiental y Servicios Públicos, podrá la máxima autoridad del GAD Municipal autorizar que se realice cualquier acto traslativo de dominio de estos lotes servidos con infraestructura básica de acuerdo al art. 12 de la presente ordenanza.

Parágrafo No. 06

De la autorización de transferencia de dominio y garantías

Art. 188.- En todos los casos de urbanizaciones, el Alcalde o Alcaldesa autorizará la transferencia de dominio de los lotes de terreno cuando se terminen todas las obras de infraestructura y de equipamiento de las áreas verdes y comunales; y, se suscriba el acta de entrega-recepción provisional, o, cuando se presenten las garantías de cumplimiento de calidad de obra, que avalen la ejecución del ciento por ciento (100%) de las mismas.

Art. 189.- Las garantías deben estar vigentes hasta cuando se firme el acta de entrega recepción definitiva, por tanto deberán renovarse mínimo con quince días de anticipación a la fecha de vencimiento, caso contrario se harán efectivas.

Art. 190.- Estas garantías estarán en custodia de Tesorería Municipal, instancia que será el responsable de exigir las renovaciones o de hacerlas efectivas cuando sea del caso.

Art. 191.- Los Notarios y el Registrador de la Propiedad para la suscripción e inscripción de una escritura pública de predios que han sido divididos, exigirán la aprobación y/o la autorización; de no presentarse, no podrán hacerlo.

Parágrafo No. 07
De las infracciones y sanciones

Art. 192.- En caso de no ceñirse a los planos y a la aprobación y/o autorización, se sancionará con una multa de cincuenta (50) a cien (100) salarios básicos unificados del trabajador en general, según la gravedad de la falta y se obligará a que se sujeten a ellos. De no cumplir, la autoridad sancionadora revocará la aprobación y/o autorización.

Art. 193.- Si se realizaren divisiones totales o parciales de inmuebles urbanos o rurales sin fines comerciales, esto es, para dividirse entre copropietarios o para transferir a legitimarios, sin la aprobación, ni autorización del Alcalde o Alcaldesa, quienes directa o indirectamente las hubieran llevado a cabo o se hubieran beneficiado en alguna forma de ellas, no adquirirán derecho alguno frente a terceros; y, el GAD Municipal sancionará con una multa equivalente al cincuenta por ciento (50%) del avalúo actualizado de todo el terreno a los responsables; excepto cuando el Alcalde o Alcaldesa, convalide el fraccionamiento no autorizado de asentamientos de interés social consolidados.

Art. 194.- Si la urbanización se ha efectuado, sin contar con la aprobación y/o autorización del Alcalde o Alcaldesa, los propietarios serán sancionados con una multa equivalente al avalúo actualizado del área total del terreno objeto del hecho.

Art. 195.- La autoridad sancionadora, una vez que se detecten estos casos, oficiará al respectivo Notario Público y Registrador de la Propiedad, haciéndoles conocer que esos instrumentos públicos no tienen ninguna validez legal.

Art. 196.- Si hubiere invasión u ocupación de las áreas verdes y comunales o de las instalaciones de servicios públicos, la autoridad sancionadora, como medida provisional y antes de iniciar el proceso administrativo sancionador para determinar a los responsables, ordenará el desalojo, para lo cual pedirá el apoyo de la fuerza pública. Impondrá a los infractores una multa de diez a cien salarios

básicos unificados del trabajador en general, según la gravedad del acto. En caso de reincidencia, se impondrá el máximo de la multa, sin perjuicio de las acciones civiles y penales a que hubiere lugar.

Parágrafo No. 07
Del procedimiento sancionatorio

Art. 197.- El Comisario Municipal será el funcionario competente para conocer y tramitar el expediente administrativo e imponer las sanciones previstas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y esta Ordenanza, quien además solicitará al Director Financiero que efective las garantías, cuando sea el caso.

Art. 198.- El procedimiento administrativo se iniciará de oficio o por denuncia verbal o escrita de cualquier persona, mediante auto motivado que determine la infracción imputada, los nombres de los presuntos infractores, la norma que tipifica la infracción y la sanción. En el mismo auto se solicitarán los informes y documentos que sean necesarios para el esclarecimiento del hecho. Los funcionarios municipales deberán entregarlos dentro del plazo que se conceda.

Si la denuncia es verbal se la transcribirá.

Art. 199.- El auto de inicio del expediente será notificado a los presuntos responsables, concediéndoles el término de cinco días para que contesten de manera fundamentada, previniéndoles de la obligación de señalar casillero judicial dentro del perímetro de la Comisaría en esta ciudad de Camilo Ponce Enríquez o correo electrónico para recibir notificaciones. Sin embargo, de no haber señalado casilla y correo electrónico, se le notificara, si se conociere el domicilio o lugar de trabajo.

Art. 200.- Con la contestación o en rebeldía se dará apertura a la etapa de prueba por el término de diez días. El Comisario podrá disponer de oficio la práctica de diligencias probatorias que estime pertinentes, vencido el período de prueba y una vez practicadas todas las diligencias, dentro del plazo de treinta días si la infracción se relaciona a urbanizaciones y fraccionamientos, si se relaciona con edificaciones y construcciones dentro del plazo de cinco días, se dictará la resolución motivada.

Art. 201.- Previo a iniciar el procedimiento administrativo sancionador, el Comisario puede citar al presunto infractor a una audiencia, como también se podrá practicar esta diligencia en cualquier etapa procesal en primera instancia, con la finalidad de abreviar el procedimiento y de existir aceptación expresa y voluntaria de responsabilidad del hecho, la sanción prevista para la infracción se reducirá en un veinte y cinco por ciento (25%).

Art. 202.- De la resolución del Comisario se podrán interponer los recursos de reposición ante la misma autoridad o de apelación ante el Alcalde o Alcaldesa, dentro del término de cinco (5) días. De haberse presentado el recurso de apelación de forma legal y oportuna, se remitirá el expediente ante el superior.

De la resolución del recurso de apelación no habrá ningún otro recurso, salvo el extraordinario de revisión, en los casos establecidos en el COOTAD.

Art. 203.- Las multas se pagarán una vez ejecutoriada la resolución o en el plazo que se conceda en la misma, que no podrá ser mayor a quince días. De no hacerlo, el Comisario solicitará a la Dirección Financiera la emisión del título de crédito.

Art. 204.- De ser necesario, para el cobro de las multas, intereses, recargos y cualquier otra obligación económica derivada de la aplicación de esta Ordenanza, se emitirá los títulos de crédito y se podrá iniciar la acción coactiva.

Art. 205.- Una vez ejecutoriada la resolución se deberá regresar a la etapa anterior del predio materia de la urbanización, fraccionamiento urbano, y más actos contemplados dentro de la presente ordenanza, caso contrario, se sancionará con una multa equivalente al avalúo catastral del predio materia del procedimiento administrativo.

SECCIÓN IV RESTRUCTURACIÓN O REAJUSTE DE TERRENOS

Art. 206.- Reestructuración o reajuste de terrenos.- El reajuste de terrenos permite agrupar varios predios con el fin de reestructurarlos y subdividirlos en una conformación nueva, por iniciativa pública o privada, en virtud de la determinación de un plan parcial y unidades de actuación urbanística, con el objeto de generar un reparto equitativo de las cargas y los beneficios producto de la intervención, y de establecer una nueva estructura urbana derivada del planeamiento urbanístico.

Los fines u objetivos de una reestructuración parcelaria son los siguientes:

- a) Regularizar la configuración de los lotes, o nuevo trazado de predios defectuosos;
- b) Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana.

Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizarán el cumplimiento de las cargas correspondientes al desarrollo de la actuación urbanística.

Art. 207.- Órgano administrativo competente. - El proceso administrativo para la aprobación del proyecto de reestructuración o reajuste de terrenos estará a cargo de la Dirección de Control Municipal y Tránsito.

Art. 208.- Requisitos para la reestructuración. - Para la obtención de la aprobación del proyecto de reestructuración o reajuste de terrenos se cumplirá con los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida al Director de Control Municipal y Tránsito, suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo al formato establecido por el GAD municipal de Camilo Ponce Enríquez;
- b) Copia de cédulas de identidad y certificado de votación vigente, de él o los propietarios; en caso de personas jurídicas, además, copias de la escritura de constitución y del nombramiento del representante legal debidamente inscrito; todos los documentos se presentarán en copias certificadas por un Notario Público o por la autoridad competente, caso contrario no se aceptará a trámite. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;
- c) Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado;
- d) Certificado de no adeudar al GAD Municipal de Camilo Ponce Enríquez;
- e) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS (línea de fábrica) actualizado;
- f) Certificado de gravámenes del Registro de la Propiedad, actualizado;
- g) Certificado emitido por la Unidad de Avalúos y Catastros, actualizado;
- h) Plano topográfico en formato digital (DXF o DWG) e impreso debidamente georreferenciado en coordenadas WGS84. (El formato para la presentación será establecido por la Dirección de Control Municipal y Tránsito). La propuesta contendrá lo siguiente:
 - Ubicación a escala; delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes;
 - Propuesta de la reestructuración;
 - Cuadro de datos del antes y después de la reestructuración conteniendo listado total de predios con numeración continua,

superficies, porcentajes del área total, linderos de los predios reestructurados; y de ser el caso, áreas de afectación o de protección;

- En caso de poseer construcciones existentes, se detallará cada una de ellas con sus respectivas especificaciones técnicas y anexo fotográfico de cada una de ellas;
- Firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro SENESCYT).

Art. 209.- La aprobación de un proyecto de reestructuración de lotes producirá automáticamente, la compensación de los lotes antiguos con los nuevos, hasta el límite de los mismos. Esta compensación no causará ningún gravamen.

Art. 210.- Cuando una propiedad no llegue a la superficie mínima establecida en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, se obligará a los propietarios de los predios colindantes, cuya superficie sea mayor, a ceder la parte proporcional, debiendo el beneficiario pagar su valor de acuerdo al avalúo catastral actualizado. Si una vez aprobada la reestructuración y emitida la resolución de cesión obligatoria, los cedentes se negaren a suscribir la escritura pública, lo hará el Alcalde o Alcaldesa.

SECCIÓN V INTEGRACIÓN PARCELARIA O UNIFICACIÓN DE LOTES

Art. 211.- Integración parcelaria.- En el caso de integración parcelaria, categorizada como la unión de dos o más lotes en un solo cuerpo, con el objeto de desarrollar proyectos de habilitación del suelo o edificación, luego de realizados los trámites legales derivados del ordenamiento jurídico nacional, el GAD Municipal del cantón Camilo Ponce Enríquez procederá a catastrar el lote resultado de la integración, a través del organismo administrativo responsable del catastro municipal.

Art. 212.- Órgano administrativo competente. - El proceso administrativo para la aprobación del proyecto de integración parcelaria o unificación de lotes estará a cargo de la Dirección de Control Municipal y Tránsito.

Art. 213.- Requisitos para la integración parcelaria. - Para la obtención de la aprobación del proyecto de integración parcelaria o unificación de lotes se cumplirá con los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida al Director de Control Municipal y Tránsito, suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo al formato establecido por el GAD municipal de Camilo Ponce Enríquez;

- b) Copia de cédulas de identidad y certificado de votación vigente, de él o los propietarios; en caso de personas jurídicas, además, copias de la escritura de constitución y del nombramiento del representante legal debidamente inscrito; todos los documentos se presentarán en copias certificadas por un Notario Público o por la autoridad competente, caso contrario no se aceptará a trámite. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;
- c) Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado;
- d) Certificado de no adeudar al GAD Municipal de Camilo Ponce Enríquez;
- e) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS (línea de fábrica) actualizado;
- f) Certificado de gravámenes del Registro de la Propiedad, actualizado;
- g) Certificado emitido por la Unidad de Avalúos y Catastros, actualizado;
- h) Plano topográfico en formato digital (DXF o DWG) e impreso debidamente georreferenciado en coordenadas WGS84. (El formato para la presentación será establecido por la Dirección de Control Municipal y Tránsito). La propuesta contendrá lo siguiente:
 - Ubicación a escala; delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes;
 - Propuesta de la integración parcelaria o unificación de lotes;
 - Cuadro de datos del predio unificado, superficie, área total, linderos; y de ser el caso, áreas de afectación o de protección;
 - En caso de poseer construcciones existentes, se detallará cada una de ellas con sus respectivas especificaciones técnicas y anexo fotográfico de cada una de ellas;
 - Firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro SENESCYT).

SECCIÓN VI FRACCIONAMIENTOS AGRÍCOLAS

Art. 214.- Fraccionamiento agrícola. - Considérese fraccionamiento agrícola el que afecte a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley, ordenanzas municipales o que posean una clara vocación agrícola. Esta clase de fraccionamiento se sujetará a lo establecido en Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales y su reglamento, el COOTAD, el PUGS, y demás disposiciones impuestas por la Autoridad Agraria Nacional.

Art. 215.-Unidad productiva familiar.- Es una unidad de medida económica, estimada en un número de hectáreas de tierra productiva, que le permite a una familia rural percibir los ingresos necesarios para satisfacer sus necesidades básicas que garantice el buen vivir, y que contribuyan a la formación de un patrimonio.

La Unidad Productiva Familiar, se constituye como una unidad básica de producción agraria, cuya extensión la definirá la Autoridad Agraria Nacional en cada zona agroecológica, conforme con las condiciones biofísicas, acceso a servicios e infraestructura productiva existente. La producción de esta Unidad deberá generar ingresos suficientes para la reproducción familiar, pago de la tierra y utilidad para mejorar su sistema de producción y la calidad de vida familiar.

Art. 216.- Órgano administrativo competente.- El proceso administrativo para la aprobación del proyecto de subdivisión agrícola estará a cargo de la Dirección de Control Municipal y Tránsito.

Art. 217.-Requisitos para fraccionamiento agrícola.- El propietario, o su representante o mandatario presentará la propuesta de fraccionamiento agrícola adjuntando los siguientes documentos:

- a) Solicitud dirigida al Director de Control Municipal y Tránsito, suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo al formato establecido por el GAD municipal de Camilo Ponce Enríquez;
- b) Copia de cédulas de identidad y certificado de votación vigente, de él o los propietarios; en caso de personas jurídicas, además, copias de la escritura de constitución y del nombramiento del representante legal debidamente inscrito; todos los documentos se presentarán en copias certificadas por un Notario Público o por la autoridad competente, caso contrario no se aceptará a trámite. En caso de que el trámite lo realice un

tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;

- c) Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado;
- d) Certificado de no adeudar al GAD Municipal de Camilo Ponce Enríquez;
- e) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS (línea de fábrica) actualizado;
- f) Certificado de gravámenes del Registro de la Propiedad, actualizado;
- g) Certificado emitido por la Unidad de Avalúos y Catastros, actualizado;
- h) Plano topográfico en formato digital (DXF o DWG) e impreso debidamente georreferenciado en coordenadas WGS84. (El formato para la presentación será establecido por la Dirección de Control Municipal Y Tránsito). La propuesta contendrá lo siguiente:
 - Ubicación a escala; delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes;
 - Propuesta de la subdivisión;
 - Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del predio a urbanizar, área útil, área de vías y aceras, área de afectación, área de protección, listado total de predios con numeración continua, áreas y linderos;
 - En caso de poseer construcciones existentes, se detallará cada una de ellas con sus respectivas especificaciones técnicas;
 - Firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro SENESCYT).

Art. 218.- Disposiciones adicionales. - En todos los casos de fraccionamiento en suelo rural de producción se sujetará a las siguientes disposiciones:

- a) Las condiciones de parcelación y edificación se acogerán a lo establecido en las fichas de planeamiento urbanístico elaboradas para cada Polígono de Intervención Territorial Rural del suelo rural de producción.

- b) Se prohíbe la utilización de este tipo de fraccionamiento para uso habitacional concentrado, así como el cambio del destino y vocación del suelo.
- c) Cada lote de terreno tendrá como área mínima, siete mil quinientos metros cuadrados (7500 m²); y, treinta metros (30 m) de frente a una vía pública existente o proyectada. En caso de particiones judiciales o extrajudiciales y donaciones a familiares hasta el cuarto grado de consanguinidad, se permitirán fraccionamientos con un área mínima de dos mil quinientos metros cuadrados (2500 m²). El fraccionamiento de estos predios será para uso netamente agrícola, destinados a cultivos o explotación agropecuaria.
- d) La sección mínima de vía hacia donde tengan frente los predios no podrá ser menor a 7,00 metros.
- e) En concordancia con el artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, el GAD Municipal del Cantón Camilo Ponce Enríquez no podrá aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas, en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional. Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones.

Art. 219.- Fraccionamientos con fines de actividad minera. - Cuando dentro de un predio rural se pretende subdividir con fines de actividad minera, se seguirá el mismo procedimiento establecido para autorizar fraccionamientos agrícolas.

SECCIÓN VII

FRACCIONAMIENTOS DE PREDIOS UBICADOS EN ASENTAMIENTOS HUMANOS CONCENTRADOS (CENTROS POBLADOS RURALES)

Art. 220.- Solo podrán ser fraccionados los predios ubicados en centros poblados rurales que, no siendo aptos para la actividad agropecuaria, lo son para la construcción de viviendas, de acuerdo a lo determinado en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Art. 221.- Corresponde a la Dirección de Control Municipal y Tránsito determinar los predios susceptibles a la subdivisión dentro del radio de influencia del asentamiento humano concentrado, de acuerdo a las condicionantes físicas del terreno, condicionantes urbanas, propuesta urbana, propuesta vial, cálculo de áreas verdes y equipamientos en función de esta Normativa.

Art. 222.- Solo podrán autorizar el fraccionamiento de predios rústicos, cuando las tierras que se destinen a vivienda se hallen servidas por vías públicas, sean estas calles o caminos vecinales de acceso; y, en los sectores rurales con tendencias a la conformación de núcleos de población, que estén determinados en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Art. 223.- Procedimiento. - El procedimiento para obtener la autorización será el mismo determinado para las subdivisiones de dos a diez predios, constante en la presente Ordenanza.

CAPITULO XIII DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

SECCIÓN I DISPOSICIONES GENERALES

Art. 224.-Permiso para declaratoria de propiedad horizontal.- Permiso otorgado por el GAD Municipal del Cantón Camilo Ponce Enríquez a través de la Dirección de Planificación Institucional, Proyectos y Cooperación, a las edificaciones que cuenten con dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes que se sujetarán al régimen de propiedad horizontal; para que estos sean independientes y puedan ser enajenadas individualmente; en concordancia con lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal.

Art. 225.- Edificaciones que pueden someterse al régimen de propiedad horizontal.- Podrán sujetarse a las normas de régimen de propiedad horizontal, de acuerdo a la Ley de Régimen de Propiedad horizontal vigente, los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales, cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público.

Art. 226.- Normas aplicables. - La convivencia, los principios y normas que deben regir para todos los inmuebles cuyo dominio estuviera constituido en condominio o declarado en régimen de propiedad horizontal, observarán la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal y su respectivo Reglamento.

Las edificaciones que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones de uso, utilización del suelo y edificabilidad, contemplados en el Plan de Uso y Gestión del Suelo. En el caso de requerir un incremento en edificabilidad, se someterán a lo establecido en la presente ordenanza.

Art. 227.-Espacios comunales. - Las edificaciones constituidas bajo el régimen de propiedad horizontal; para la construcción de los espacios comunales de uso

general se sujetarán a las disposiciones determinadas o que se determinen para el efecto.

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), así como las correspondientes a sistema de alcantarillado, agua potable, cisterna, instalaciones generales de energía, instalaciones generales de datos, locales para equipos, terrazas comunes y otros de características similares y que en ningún caso podrán dejar de ser comunes.

Art. 228.- Espacios construidos. - En espacios edificados se establece lo siguiente:

1. En caso de edificios o conjuntos habitacionales hasta 9 unidades de vivienda, no se requiere de espacios o salas comunales.
2. A partir de las 10 unidades de vivienda, tendrán una unidad habitacional mínima para ser utilizada por el portero o conserje, esta área incluirá medio baño, o en su defecto, facilidades para servicios de guardianía externa.
3. Existirá una sala comunal de copropietarios, con un área que, en ningún caso, será inferior a veinte m², debiendo incrementarse por cada unidad de vivienda u oficina 1 m² adicional. En esta área no se considerará el espacio para baterías sanitarias de hombre y mujer, así como, una plaza para cuarto de basura.
4. Se podrán ubicar las áreas comunales en las terrazas de los edificios, ocupando como máximo el veinte por ciento del área. Esta construcción no será contabilizada en el número de pisos del edificio. Deberán estar retiradas al menos cinco metros al frente, tres metros en los laterales y hacia el fondo del perímetro de la terraza.
5. Los equipamientos comunales ubicados en subsuelo, no se contabilizarán como piso útil, siempre y cuando no superen el cincuenta por ciento del coeficiente de ocupación del suelo establecido en la zonificación;
6. Edificios para centros comerciales:
 - Centros comerciales. Se requerirá: baterías sanitarias, guardianía, oficina de administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada 50 m² de comercios, en ningún caso será menor a 20 m² ni mayor a cuatrocientos m², los estacionamientos para clientes estarán de acuerdo a lo establecido en la normativa dictada para el efecto.

- Centros comerciales populares. Se requerirá: baterías sanitarias, guardianía, guardería infantil, oficina de Administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada 25 m² de comercios, en ningún caso serán menores a 20 metros ni mayor a 400 m², los estacionamientos para clientes, estarán de acuerdo a lo establecido en la normativa dictada para el efecto.
- 7. Edificios para oficinas. Se requerirá: guardianía, oficina de administración, sala de copropietarios en una proporción de 1 m² por cada 50 m² de oficinas, en ningún caso será menor a 20 m² ni mayor a 400 m². Se proveerá de una unidad sanitaria para el público (inodoro, lavabo y urinario).
- 8. Edificaciones de estacionamientos. Se requerirá: baterías sanitarias, oficina de administración, guardianía, sala de copropietarios en una proporción de 0,50 m² por cada estacionamiento, en ningún caso será menor a 20 m² ni mayor a 400 m².
- 9. Edificaciones de bodegas. Se requerirá: guardianía, oficina de Administración y estacionamientos para clientes, los que se calcularán de acuerdo a lo establecido en la normativa respectiva.
- 10. Las edificaciones en propiedad horizontal a más de sujetarse a las especificaciones anteriores se observarán las siguientes disposiciones especiales:
 - Cisterna y equipo hidroneumático: Toda edificación de una altura de cuatro pisos que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal, las comerciales; las industrias de mediano impacto, así como las destinadas a equipamiento de servicios sociales y de servicios públicos están obligadas a incluir dentro de las instalaciones de agua potable, cisternas con capacidad para abastecimiento de un día y el equipo hidroneumático para la distribución de caudales.
 - Radio y televisión: En todas las edificaciones destinadas a uso residencial, se podrá instalar antenas colectivas de televisión y enlaces de radio difusión en frecuencia modulada. Cuando se instale una antena receptora de señal de televisión vía satélite, ésta deberá emplazarse en el sitio del edificio en que menor impacto visual suponga para el medio.

Podrán instalarse en reemplazo de los requerimientos individuales las lavadoras y secadoras de uso comunal y compactadoras de basura.

Art. 229.- Áreas verdes recreativas. - Se determinan las siguientes condiciones, para las áreas verdes recreativas:

1. Las edificaciones de vivienda en propiedad horizontal, tendrán un área recreativa mínima de quince m² por unidad de vivienda. Estas áreas pueden ser concentradas hasta en dos cuerpos.
2. Para el cálculo de estas áreas no se tomarán en cuenta las superficies destinadas a circulación vehicular y peatonal. Los retiros frontales en zonas de uso residencial, podrán ser tratados como espacios comunitarios sin divisiones interiores, debiendo ser encespedados y arborizados.
3. Solo en edificaciones en altura existentes o edificaciones que se han acogido a ampliaciones por los cambios de zonificación, podrán utilizarse las terrazas como áreas recreativas abiertas, siempre y cuando cuenten con las debidas seguridades y sean diseñadas específicamente para dicho fin.

Art. 230.- Áreas de circulación peatonal y vehicular. - El diseño de las vías de circulación vehicular y peatonal en los proyectos de propiedad horizontal que los requiera, se sujetará a las disposiciones establecidas en esta ordenanza, manteniendo un ancho mínimo de 6 m de calzada y 1 m de vereda; en caso de que el proyecto no contemple vereda se sumara este ancho a la calzada.

SECCIÓN II

PROCEDIMIENTO Y AUTORIZACIÓN PARA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 231.- Aprobación de planos para la Declaratoria de Propiedad Horizontal.- Para la obtención de la aprobación de planos para la edificación se cumplirá con los siguientes requisitos:

Art. 232.- Requisitos para la Autorización para la Declaratoria de Propiedad Horizontal.- Para la obtención de la aprobación de planos para la edificación se cumplirá con los siguientes requisitos:

1. Solicitud suscrita por el propietario, de acuerdo al formato establecido por el GAD Municipal del Cantón Camilo Ponce Enríquez;
2. Cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación.
3. No adeudar al GAD Municipal del Cantón Camilo Ponce Enríquez;

4. Copia de la escritura en la que se establezca el dominio del bien debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Camilo Ponce Enríquez;
5. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo IPRUS (línea de fábrica) actualizado;
6. Formulario de permiso de construcción mayor;
7. Formulario y copia de los planos arquitectónicos aprobados (con la finalidad de poder determinar qué es lo que están declarando en los cuadros de alícuotas, linderos y áreas comunales);
8. Cuadro de alícuotas, linderos y áreas comunales, el cual contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas y/o bienes exclusivos susceptibles de individualizarse o enajenarse. Este deberá contener firma y número de cédula de identidad del profesional competente y de los propietarios;
9. Los cuadros de alícuotas deberán estar con dos decimales (12,34) y cerrados al 100% en la suma total de las áreas susceptibles de individualizarse o enajenarse;
10. Reglamento interno.

Art. 233.- Obtención del permiso de declaratoria de propiedad horizontal.-

El GAD Municipal del Cantón Camilo Ponce Enríquez para la declaratoria de propiedad horizontal, deberá revisar que la documentación cumpla con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, así como la normativa local y nacional.

Art. 234.- Resultado del trámite. - La Dirección de Planificación Institucional, Proyectos y Cooperación emitirá el informe técnico por escrito con el resultado sobre la aprobación de la declaratoria de propiedad horizontal en el término máximo de veinte (20) días, contados a partir de la fecha de su presentación:

1. Si la declaratoria de propiedad horizontal mereciera informe técnico favorable, toda la documentación se la remitirá al departamento legal para su análisis jurídico respectivo y se expedirá la autorización en el término máximo de veinte (20) días.
2. Si la declaratoria de propiedad horizontal no fuera aprobada se expedirá un informe técnico con las recomendaciones necesarias para su aprobación.

Art. 235.- Certificado de conformidad del proceso constructivo.- La declaratoria bajo el régimen de propiedad horizontal surtirá efecto a partir de la finalización del proceso constructivo, para lo cual la Dirección de Planificación Institucional, Proyectos y Cooperación, emitirá el Certificado de Conformidad, luego de su respectiva verificación.

Una vez que el promotor inmobiliario o los copropietarios hayan terminado la construcción de todas las obras inherentes al régimen de propiedad horizontal, solicitará a la Dirección de Planificación Institucional, Proyectos y Cooperación el Certificado de Conformidad del proceso constructivo. Esta Dependencia Municipal extenderá el certificado una vez que haya realizado la inspección necesaria y comprobado que las construcciones se encuentren totalmente habilitadas.

Art. 236.- Modificaciones en obras existentes. Las modificaciones a las obras existentes dentro de los inmuebles declarados en régimen de propiedad horizontal, se sujetarán a la Ley de Propiedad Horizontal y su respectivo Reglamento.

En el caso de que se requiera la autorización municipal, los requisitos serán:

- Declaración de responsabilidad;
- Solicitud firmada por el o los propietarios, su procurador común o representante legal;
- Copia certificada de la escritura pública en la que se establezca el dominio del bien inmueble, inscrita en el Registro de Propiedad;
- Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad;
- Comprobante de pago del impuesto predial;
- Plano en los que constan las modificaciones, firmadas por un profesional en la materia;
- Copia certificada del acta en la cual los copropietarios autorizan las modificaciones;
- La autorización municipal para la ejecución de estas modificaciones no exime al solicitante de cumplir con lo establecido por la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal ni su Reglamento.

SECCIÓN III

PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SIMPLIFICADO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Art. 237.- Procedimiento.- Para el efecto se debe cumplir con la normativa vigente emitida por el ente rector de hábitat y vivienda con base en la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, publicada en el Registro Oficial Suplemento 309, de 21 de agosto de 2018, en sus artículos 31, 32, 33, 34 y 35, establece un procedimiento simplificado para el efecto, mismo que se encuentra estructurado en fases subsecuentes y coordinadas con el GAD municipal de Camilo Ponce Enríquez; con tiempos de estricto cumplimiento para cada evento, enfocado hacia las personas naturales o jurídicas que realicen la construcción de viviendas de interés social.

Art. 238.- Declaración de zonas especiales de interés social.- Mediante este instrumento, el gobierno municipal podrá declarar zonas especiales de interés social que deberán integrarse o estar integradas a las zonas urbanas o de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo. Esta declaratoria permitirá que el gobierno municipal proceda a su expropiación a favor de los beneficiarios, quienes podrán adquirir los lotes de terreno considerando su real capacidad de pago y su condición socioeconómica

CAPITULO XIV

LOTES, FAJAS, EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE TERRENO

SECCIÓN I

LOTES Y FAJAS MUNICIPALES

Art. 239.- Lotes municipales.- Se entiende por lotes municipales, aquellos terrenos cuya cabida permite levantar una construcción independiente de las ya existentes, o de las construcciones que pueden levantarse en los terrenos vecinos. El frente del lote, en ningún caso será menor al dispuesto para el sector, de acuerdo al Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Art. 240.- Fajas municipales.- Por fajas municipales se entenderán las superficies de terreno que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos, rectificación de vías y demás, no pueden soportar una construcción independiente, de las construcciones de los inmuebles vecinos, ni es conveniente mantenerlas como espacios verdes y comunales. Las fajas de terreno de propiedad municipal, sólo podrán ser adquiridas por los propietarios de predios colindantes previa pública subasta. Si por cualquier procedimiento,

llegaren a ser adquiridas por otras personas, la adjudicación y la consiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad, serán nulas.

Art. 241.- Cuando una faja de terreno de propiedad Municipal, sale a la venta, mediante el procedimiento de subasta pública, sin que se hayan presentado como oferentes ninguno de los propietarios colindantes, el GAD Municipal procederá a expedir el respectivo título de crédito por un valor igual al de la base de la subasta, a cargo del propietario colindante que a juicio del Director(a) de Control Municipal y Tránsito sea el más apropiado para adquirirla. El valor se cubrirá por vía coactiva si se estimare necesaria y no podrá dicho propietario rehusar el pago, alegando que no le interesa adquirir la mencionada faja. Para su cancelación el GAD Municipal podrá otorgar plazo de hasta cinco años. En el caso de propietarios pertenecientes a grupos de atención prioritaria, el GAD Municipal tomara medidas de acción positiva, si únicamente existe un colindante la adjudicación forzosa será directa.

El informe de la Dirección de Control Municipal y Tránsito servirá como base para la Resolución de Adjudicación que será emitida por el Concejo, la cual se protocolizará en una notaría y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Cantón para que sirva de título al propietario.

SECCIÓN II

EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA

Art. 242.- Excedentes o Diferencias. - Por excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende a aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superan el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas. En ambos casos su titularidad no debe estar en disputa. Los excedentes que no superen el error técnico de medición, se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados.

Se entenderá como “excedente” al resultado en más y por “diferencia” al resultado en menos.

Art. 243.- Se establece un error técnico de medición, el equivalente al diez por ciento (10%) en el sector urbano y el quince por ciento (15%) en el sector rural.

Art. 244.- Los excedentes o diferencias que no superen el error técnico de medición, se rectificarán y regularizarán a través de la aprobación de la planimetría por parte de la Dirección de Control Municipal y Tránsito.

Art. 245.- Los excedentes o diferencias que superen el error técnico de medición, se rectificarán y regularizarán a través de una resolución administrativa emitida

por la máxima autoridad ejecutiva. La resolución constituirá justo título y será inscrita en el Registro de la Propiedad, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados.

Art. 246.- Requisitos para la Legalización de Excedentes de área. - Para regularizar los excedentes o diferencias que superen el error técnico de medición, se presentarán los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa, suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo al formato establecido por el GAD municipal de Camilo Ponce Enríquez;
- b) Copia de cédulas de identidad y certificado de votación vigente, de él o los propietarios; en caso de personas jurídicas, además, copias de la escritura de constitución y del nombramiento del representante legal debidamente inscrito; todos los documentos se presentarán en copias certificadas por un Notario Público o por la autoridad competente, caso contrario no se aceptará a trámite. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;
- c) Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado;
- d) Certificado de no adeudar al GAD Municipal de Camilo Ponce Enríquez;
- e) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS (línea de fábrica) actualizado;
- f) Certificado de gravámenes del Registro de la Propiedad, actualizado;
- g) Certificado emitido por la Unidad de Avalúos y Catastros, actualizado;
- h) Plano topográfico en formato digital (DXF o DWG) e impreso debidamente georreferenciado en coordenadas WGS84. (El formato para la presentación será establecido por la Dirección de Control Municipal Y Tránsito). La propuesta contendrá lo siguiente:
 - Ubicación a escala; delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes;
 - Cuadro de datos conteniendo superficies, área útil, linderos y dimensiones;
 - En caso de poseer construcciones existentes, se detallará cada una de ellas con sus respectivas especificaciones técnicas.

- Firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro SENESCYT).

a) Declaración juramentada ante notario, en la que se indique:

- Que al realizar el presente trámite no está afectando derechos a terceros, que los linderos del predio son consolidados y se los ha venido manteniendo desde la adquisición del predio.
- Declaración expresa, que no existe controversia en cuanto a los linderos del predio, y que libran de cualquier responsabilidad administrativa, civil y penal al GAD Municipal de Camilo Ponce Enríquez, por la resolución administrativa que expida, basada en la información proporcionada por el peticionario.

Art. 247.- Procedimiento para la Legalización de Excedentes de Área.- Una vez recibida la solicitud, se verificará que cumpla con todos los requisitos descritos en el artículo anterior, y se derivará a la Dirección de Control Municipal y Tránsito para que apruebe el Levantamiento Planimétrico presentado, toda vez que cumpla con la presente normativa. Con la aprobación de la planimetría se expedirá el correspondiente informe técnico sobre el excedente de área del predio solicitado, mismo que deberá ser entregado a la Dirección de Procuraduría Síndica para que se pronuncie sobre la legalidad de la Adjudicación del Excedente de Área y elabore la Resolución Administrativa de Adjudicación que será emitida por el Alcalde o Alcaldesa, la cual se protocolizará en una notaría y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Cantón para que sirva de título al propietario.

Art. 248.- Predios que no son objeto del proceso de regularización administrativa de excedente de área.- Los predios que no serán susceptibles del presente proceso administrativo de regularización de excedentes de superficie y dimensiones, serán los siguientes:

- a) Aquellos, cuyo título escriturario de dominio, o su antecedente escriturario de dominio (es decir, la escritura inmediata anterior) correspondan o provengan de procesos judiciales, tales como: prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, adjudicaciones judiciales y otros que provengan de resoluciones judiciales ejecutoriadas.
- b) Los predios que ostenten títulos de dominio producto de una adjudicación administrativa emitida por la Autoridad Agraria Nacional, o la Autoridad Ambiental Nacional, que se encuentren ubicados en el suelo rural de producción y/o protección de conformidad con lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Art. 249.-Tasa por Adjudicación de Excedentes de Área.- La tasa correspondiente al trámite de excedentes y diferencias que superen el error técnico de medición tanto en el área urbana y rural será de acuerdo a la siguiente tabla:

Tabla 13. Tasa por Adjudicación de Excedentes de Área

Tasa Municipal excedentes que superen el error técnico de medición tanto en el área urbana y rural.	Avalúo Catastral
ÁREA URBANA:	
Cuando cuente con todos los servicios básicos	10%
Cuando tenga servicios básicos incompletos	8%
Cuando no tenga los servicios básicos	5%
GASTOS ADMINISTRATIVOS	1.5% SBU
ÁREA RURAL: (de manera general)	8%
GASTOS ADMINISTRATIVOS	1.5% SBU

Cuando los excedentes superen el error técnico de medición, la tasa a cobrar será únicamente de la superficie que no esté contemplada dentro del error técnico. Para ello, la Unidad de Control Municipal, requerirá a la Unidad de Avalúos y Catastros realice la actualización del avalúo catastral del predio.

CAPITULO XV DE LAS PLANIMETRÍAS URBANAS Y RURALES

Art. 250.- Se entenderá por planimetría todo levantamiento de linderos de propiedades, con fines de traspasos de dominio, aclaratoria de escrituras, habilitación del suelo y/o actualización catastral, excedentes y diferencias, subdivisión o urbanización, dentro del área urbana y rural.

Art. 251.- En el caso de escrituras que no determinen linderos, dimensiones o áreas claras y precisas, el titular de dominio deberá realizar el procedimiento administrativo de rectificación o el de amojonamiento y deslinde, según corresponda. La aclaración de áreas, linderos y perímetro de terrenos, se realizará a pedido de la o el titular de dominio de un inmueble o de oficio por parte de la municipalidad mediante levantamientos planimétricos.

Art. 252.- Dentro del proceso administrativo el propietario deberá adjuntar acta notariada de que no está afectando derechos a terceros, que los linderos del predio son consolidados y se los ha venido manteniendo desde la adquisición del predio, o solicitar a la autoridad competente una inspección judicial, o realizar el juicio de amojonamiento y deslinde, dejando a la municipalidad a salvo el derecho que pueden tener terceros perjudicados. Los terrenos que cuenten con linderos consolidados no presentarán el acta de linderos o colindantes. Entiéndase por linderos consolidados a aquellos conformados por estructuras permanentes.

Art. 253.- El profesional o propietario que desee realizar un traspaso de dominio, subdivisión o urbanización, actualización catastral, etc.; y en la escritura de su predio no se encuentren claramente determinados los linderos, dimensiones y áreas, deberá realizar lo estipulado en el artículo anterior.

Art. 254.- La autoridad competente no permitirá ni ordenará la aprobación de las planimetrías de aclaración de los linderos que no se encuentren determinados conforme al ordenamiento jurídico o hubieren sido determinados por autoridad competente.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Todo lo que no se encuentre contemplado en la presente Ordenanza, se sujetará a lo establecido en la Constitución de la República del Ecuador, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPFP), Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS) su Reglamento, y demás normas legales conexas aplicables a la materia.

SEGUNDA.- Los centros urbanos que hayan sido declarados mediante acto normativo previo a esta norma, mantendrán esta declaratoria, no obstante, en caso de reforma a la misma, deberán contar con los requisitos que se describen en los criterios de declaración de acuerdo a la normativa legal vigente.

TERCERA.- De acuerdo a lo establecido en el artículo 57, literal z) del COOTAD, le corresponde al Concejo Municipal, regular mediante ordenanza la delimitación de los barrios y parroquias urbanas, de acuerdo a los preceptos estipulados en la Constitución, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS) su Reglamento, y demás normas conexas aplicables.

CUARTA.- La Dirección encargada de la emisión de Líneas de Fábrica emitirá el formato para la emisión del Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS) de acuerdo al artículo 37 de la Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020.

QUINTA.- Las actividades económicas en funcionamiento, que hayan venido desarrollando actividades productivas consolidadas y que tengan incompatibilidad de usos, podrán seguir funcionando según lo determine la Dirección de Control Municipal y Tránsito, previo informes favorables de las Unidades de Gestión Ambiental y Gestión de Riesgos, o quien hiciera sus veces, caso contrario el titular deberá presentar un proyecto de retiro definitivo.

SEXTA.- Se prohíbe expresamente el funcionamiento de actividades de aprovechamiento extractivo en el área de recarga hídrica, así como en el área de afluencia del Río Gala, a excepción de la minería no metálica autorizada por el ministerio rector correspondiente.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Las licencias, permisos y autorizaciones concedidas con anterioridad a la fecha de entrada en vigencia de la presente ordenanza, subsistirán por el tiempo en que fueren otorgadas. Las licencias, permisos y autorizaciones que se encuentren en trámite de aprobación, deberán cumplir la normativa municipal existente anterior a la fecha de entrada en vigencia de la presente ordenanza.

SEGUNDA.- La actualización de la valoración catastral producto de las nuevas asignaciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo, se realizarán a partir del siguiente bienio.

TERCERA.- Las edificaciones ejecutadas hasta antes de la vigencia de la presente ordenanza podrán ser regularizadas siempre y cuando estas cumplan con las regulaciones contenidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, las Normas Ecuatorianas de la Construcción y Normas INEN; y, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y/o Plan de Uso y Gestión de Suelo o sus instrumentos urbanísticos complementarios, y además cancelen las tasas correspondientes.

CUARTA.- En el caso de que la Autoridad Agraria Nacional, emita alguna resolución o criterio técnico que defina lote mínimo de fraccionamiento, construcciones, o usos de suelo; se realizará de manera inmediata la revisión de la zonificación rural.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

PRIMERA.- Deróguese la ORDENANZA QUE APRUEBA Y PONE EN VIGENCIA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023-2027; Y, EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CAMILO PONCE ENRÍQUEZ, aprobada el 30 de octubre de 2024.

SEGUNDA.- Deróguese la ORDENANZA QUE REGULA LAS URBANIZACIONES Y FRACCIONAMIENTO DEL SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN CAMILO PONCE ENRÍQUEZ, aprobada el 21 de julio de 2016.

TERCERA.- Deróguese la ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA APROBACIÓN DE PLANOS, PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN, LÍNEAS DE

FÁBRICA Y ORNATO, aprobada el 21 de abril de 2017 y su REFORMA de fecha 30 de septiembre de 2024.

CUARTA.- Deróguese la ORDENANZA DEL PLAN REGULADOR DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CAMILO PONCE ENRÍQUEZ, aprobada el 14 de enero de 2008 y sus REFORMAS de fecha 12 de mayo de 2017 y; 8 de junio de 2018.

QUINTA.- Deróguese la ORDENANZA DEL PLAN REGULADOR DE DESARROLLO URBANO DE LA COMUNIDAD SHUMIRAL, aprobada el 14 de enero de 2008 y sus REFORMAS de fecha 12 de mayo de 2017 y; 8 de junio de 2018.

SEXTA.- Deróguese la ORDENANZA QUE REGULA LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL, aprobada el 29 de enero de 2016.

SÉPTIMA.- Deróguese toda disposición o norma de igual o inferior jerarquía que se oponga a lo prescrito en esta Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación por parte del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Camilo Ponce Enríquez, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Oficial y en la página web institucional.

Dado y firmado, en la sala de sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Camilo Ponce Enríquez, a los veinte y nueve días del mes de marzo del año dos mil veinte y cinco.



Firmado electrónicamente por:
**MAGALI MARICELA
SANCHEZ GUERRERO**

Abg. Magali Sánchez Guerreiro
ALCALDESA DEL CANTÓN



Firmado electrónicamente por:
**MARIA DEL CARMEN
VILLAVICENCIO
GALVAN**

María del C. Villavicencio G.
SECRETARIA DE CONCEJO (E)

CERTIFICO: que la, **ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA QUE APRUEBA Y PONE EN VIGENCIA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023-2027; Y, EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CAMILO PONCE ENRÍQUEZ**, fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Municipal del cantón Camilo Ponce Enríquez, en dos sesiones Extraordinarias de fecha jueves

27 y sábado 29 de marzo de 2025 en su orden, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial.

Camilo Ponce Enríquez, 29 de marzo de 2025



María del C. Villavicencio G.

**SECRETARIA DE CONCEJO DEL GAD MUNICIPAL
DEL CANTÓN CAMILO PONCE ENRÍQUEZ (E)**

ALCALDÍA DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN CAMILO PONCE ENRÍQUEZ, a los diez días del mes de abril de 2025, de conformidad con lo prescrito en el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial y Autonomía y Descentralización, **SANCIONO la ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA QUE APRUEBA Y PONE EN VIGENCIA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023-2027; Y, EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CAMILO PONCE ENRÍQUEZ**, ordeno su promulgación a través de su publicación en la página web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Camilo Ponce Enríquez, Gaceta Oficial y Registro Oficial.

Camilo Ponce Enríquez, 10 de abril de 2025



Abg. Magali Sánchez Guerrero
ALCALDESA DEL CANTÓN

Proveyó y firmo **“ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA QUE APRUEBA Y PONE EN VIGENCIA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023-2027; Y, EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CAMILO PONCE ENRÍQUEZ.”**, la Abogada Magali Maricela Sánchez Guerrero, Alcaldesa del

GAD Municipal de Camilo Ponce Enríquez a los diez días del mes de abril del año 2025.

Camilo Ponce Enríquez, 10 de abril de 2025



Firmado electrónicamente por:
MARIA DEL CARMEN
VILLAVICENCIO
GALVAN

María del C. Villavicencio G.

**SECRETARIA DE CONCEJO DEL GAD MUNICIPAL
DEL CANTÓN CAMILO PONCE ENRÍQUEZ (E)**



Mgs. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Atención ciudadana
Telf.: 3941-800
Ext.: 3134

www.registroficial.gob.ec

MG/FA

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.