

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SUSCAL**

**ORDENANZA SUSTITUTIVA
DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO
QUE CONTIENE EL CÓDIGO
URBANO Y RURAL Y LA
ACTUALIZACIÓN DEL PDYOT**



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
INTERCULTURAL PARTICIPATIVO DEL CANTÓN SUSCAL

PUGS 2025
2032

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN SUSCAL

CONSIDERANDO:

- Que**, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 264 dispone que es competencia de los gobiernos municipales: "1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. - 2. Ejercer la competencia sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón";
- Que**, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo en su artículo 91 establece las atribuciones y obligaciones de los gobiernos autónomos descentralizados municipales para el uso y la gestión del suelo;
- Que**, el artículo 54 letra a) del COOTAD, dispone: "Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales";
- Que**, la letra m) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dispone que es función del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: "Regular y Controlar el uso del espacio público cantonal y, de manera particular, el ejercicio de todo tipo de actividad que se desarrolle en él, la colocación de publicidad, redes o señalización";
- Que**, el artículo 54 letra o) del COOTAD, dispone: "Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres";
- Que**, el artículo 55 letra a) del COOTAD, dispone: "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";
- Que**, el Art. 461.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece la construcción, instalación y ordenamiento de las redes que soporten la prestación de servicios de telecomunicaciones en las que se incluye audio y video por suscripción y similares, así como de redes eléctricas, se realizarán mediante ductos subterráneos, adosamiento, cámaras u otro tipo de infraestructura que se coloque bajo el suelo, de conformidad con la normativa técnica establecida por la autoridad reguladora correspondiente. Además, los prestadores de servicios de telecomunicaciones y redes eléctricas deberán cumplir con la normativa emitida por cada Gobierno Autónomo Descentralizado, tanto para la construcción de las obras civiles necesarias para el soterramiento o adosamiento, para el uso y ocupación de espacios de vía pública, como los permisos y licencias necesarias de uso y ocupación de suelo;
- Que**, el artículo 567 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que las empresas privadas que utilicen u ocupen el espacio público o la vía pública y el espacio aéreo estatal, regional, provincial o municipal, para la colocación de estructuras, postes y tendidos de redes, pagarán al Gobierno Autónomo Descentralizado respectivo la tasa o contraprestación por dicho uso u ocupación;

Que, en materia de planeamiento y urbanismo, a la administración municipal le compete expedir las ordenanzas y normativa específica con el objeto de cumplir las funciones prescritas en el Código Orgánico Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), teniendo en cuenta el armónico desarrollo urbano;

Que, es necesario actualizar las normas de uso, ocupación, aprovechamiento del suelo urbano y rural del Cantón de Suscal, con el fin de contar con una administración pública que constituya un servicio eficiente para su ciudadanía bajo los principios de: calidad, descentralización, coordinación, planificación, transparencia y evaluación;

Que, es necesario sistematizar toda la norma urbana atinente o relacionada al régimen administrativo del suelo, para dotar de coherencia y racionalidad al ordenamiento jurídico cantonal, y de seguridad jurídica a los administradores;

Que, el derecho a la seguridad, ambiente sano y salud de las y los habitantes del cantón Suscal, se ven menoscabados por la existencia de predios que no cuentan con cerramientos, ni mantenimiento; y,

En ejercicio de la atribución que le confiere el artículo 264 números 1 y 2 de la Constitución de la República; y, artículo 57 letras a) y x) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

EXPIDE:

LA ORDENANZA SUSTITUTIVA DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO QUE CONTIENE EL CÓDIGO URBANO Y RURAL PARA EL CANTÓN SUSCAL Y LA ACTUALIZACIÓN DEL PDYOT.

TABLA DE CONTENIDOS

TÍTULO I.....	.....
ASPECTOS GENERALES .....	.....
CAPÍTULO I .....	.....
REGLAS GENERALES .....	.....
Artículo. 1. Objeto. - .....	.....
Artículo. 2. Ámbito de aplicación. - .....	.....
Artículo. 3. Fines. - .....	.....
Artículo. 4. Vigencia. - .....	.....
Artículo. 5. De las Definiciones. - .....	.....
TÍTULO II.....	.....
CAPÍTULO I .....	.....
INSTRUMENTOS Y HERRAMIENTAS PARA EL PLANEAMIENTO .....	.....
Artículo. 6. Del Ordenamiento Territorial. - .....	.....
Artículo. 7. Ordenamiento a Nivel Local. - .....	.....
Artículo. 8. Instrumentos complementarios. - .....	.....
Artículo. 9. Gestión de la planificación cantonal. - .....	.....
Artículo. 10. Áreas de promoción. - .....	.....
CAPÍTULO II.....	.....
PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL .....	.....
Artículo. 11. Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. - .....	.....
CAPÍTULO III .....	.....
PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO .....	.....
Artículo. 12. Naturaleza jurídica y derechos adquiridos. - .....	.....
Artículo. 13. Elementos del PUGS. - .....	.....
Artículo. 14. Componentes del PUGS. - .....	.....
Artículo. 15. Revisión actualización y modificaciones. - .....	.....
TÍTULO III.....	.....
CAPÍTULO I .....	.....
LÍMITE URBANO .....	.....
Artículo. 16. Definición del Límite Urbano. - .....	.....
CAPÍTULO II.....	.....
CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO .....	.....
Artículo. 17. Clasificación del suelo. - .....	.....
Artículo. 18. Suelo Urbano. - .....	.....
Artículo. 19. Suelo Rural. - .....	.....
TÍTULO IV .....	.....
CAPÍTULO I: .....	.....
POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL .....	.....
Artículo. 20. Polígonos de intervención Territorial. - .....	.....
Artículo. 21. Tratamientos urbanísticos. - .....	.....
CAPÍTULO II:.....	.....
USOS DEL SUELO .....	.....
Artículo. 22. Definición de uso de suelo. - .....	.....
Artículo. 23. Uso Residencial. - .....	.....
Artículo. 24. Clasificación del uso residencial. - .....	.....
Artículo. 25. Uso Mixto. - .....	.....
Artículo. 26. Uso Industrial. - .....	.....
Artículo. 27. Uso Equipamiento. - .....	.....
Artículo. 28. Uso Patrimonio Cultural. - .....	.....
Artículo. 29. Uso Protección y Conservación. - .....	.....
Artículo. 30. Uso Producción Agropecuaria. - .....	.....
Artículo. 31. Uso Aprovechamiento Extractivo. - .....	.....
Artículo. 32. Uso Comercial y de Servicios. - .....	.....
CAPÍTULO III: .....	.....
COMPATIBILIDAD DE LOS USOS DE SUELO .....	.....
Artículo. 33. Categorías de Usos. - .....	.....

CAPÍTULO IV:	
ESTÁNDARES URBANÍSTICOS	
Artículo. 34. Estándares urbanísticos. -	
Artículo. 35. Estándar de cobertura de sistemas públicos de soporte. -	
Artículo. 36. Estándar de cobertura de espacio público y áreas verdes. -	
Artículo. 37. Estándar de previsión de suelo para vivienda de interés social. -	
CAPÍTULO V:	
EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN DEL SUELO	
Artículo. 38. Edificabilidad	
Artículo. 39. Ocupación del Suelo. -	
Artículo. 40. Forma de ocupación de las edificaciones. -	
Artículo. 41. Dimensiones y áreas mínimas de lotes. -	
Artículo. 42. Uso y ocupación del Suelo. -	
Artículo. 43. Coeficiente de Ocupación del Suelo. -	
Artículo. 44. Retiros. -	
Artículo. 45. Altura y dimensiones de edificaciones. -	
Artículo. 46. Altura de edificación. -	
Artículo. 47. Altura de edificación en pendiente. -	
Artículo. 48. Edificaciones en bloques. -	
Artículo. 49. Incremento de número de pisos o índice creado. -	
Artículo. 50. Aplicación de los aprovechamientos. -	
Artículo. 51. Normas de arquitectura y urbanismo. -	
CAPÍTULO VI	
AFECCIONES O RESTRICCIONES	
Artículo. 52. Afectaciones. -	
Artículo. 53. Afectaciones por Obra o Interés Público. -	
Artículo. 54. Afectaciones por Protección. -	
Artículo. 55. Áreas de afectación por agua, ríos, lagunas, embalses y cuencas hidrográficas. -	
Artículo. 56. Márgenes de protección. -	
Artículo. 57. Obligaciones de restauración y reparación. -	
Artículo. 58. Canales de conducción de agua. -	
Artículo. 59. Acueductos. -	
Artículo. 60. Áreas de afectación por vías. -	
Artículo. 61. Áreas de afectación por redes. -	
TÍTULO V	
CAPÍTULO I	
RÉGIMEN URBANÍSTICO	
Artículo. 62. Régimen urbanístico del derecho de propiedad del suelo. -	
Artículo. 63. Contenido del derecho de propiedad del suelo urbano:	
Artículo. 64. Derechos del propietario del suelo urbano. -	
Artículo. 65. Obligaciones del propietario del suelo urbano. -	
Artículo. 66. Contenido del derecho de propiedad del suelo rural:	
Artículo. 67. Derechos del propietario del suelo rural. -	
Artículo. 68. Obligaciones del propietario de suelo rural. -	
Artículo. 69. Derechos de los propietarios de suelo rural de expansión urbana. -	
Artículo. 70. Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación. -	
CAPÍTULO II	
HERRAMIENTAS PARA LA GESTIÓN DEL SUELO	
Artículo. 71. Gestión territorial institucional. -	
Artículo. 72. Informes necesarios para habilitar el suelo y la edificación. -	
Artículo. 73. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS)	
Artículo. 74. Herramientas de gestión del suelo. -	
Artículo. 75. Concesión onerosa de derechos COD. -	
Artículo. 76. Declaratoria de desarrollo prioritario. -	
TÍTULO VI	
DE LA HABILITACIÓN, EDIFICACIÓN Y CONTROL DEL SUELO	
CAPÍTULO I	
DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS	

SECCIÓN I.....	
DISPOSICIONES GENERALES.....	
Artículo. 77. Objeto. -	
Artículo. 78. Ámbito de aplicación. -	
Artículo. 79. Actos sujetos a la Licencia Urbanística. -	
Artículo. 80. Actos no sujetos a Autorización Urbanística. -	
SECCIÓN II.....	
TÍTULO Y ALCANCE DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.....	
Artículo. 81. Título jurídico. -	
Artículo. 82. Clases y Título jurídico de Licencias Urbanísticas. -	
Artículo. 83. Alcance de las Licencias Urbanísticas. -	
SECCIÓN III.....	
CLASES DE PROCEDIMIENTOS PARA LICENCIAS URBANÍSTICAS	
Artículo. 84. Tipos de procedimientos. -	
Artículo. 85. Actuaciones sujetas al procedimiento administrativo simplificado. -	
Artículo. 86. Trámite. -	
Artículo. 87. Requisitos formales. -	
Artículo. 88. Solemnidades para el Otorgamiento de la Licencia Urbanística. -	
Artículo. 89. Alcance del control de legalidad de la Licencia Urbanística. -	
Artículo. 90. Actuaciones sujetas al procedimiento administrativo de revisión previa. -	
Artículo. 91. Trámite. -	
SECCIÓN IV.....	
VIGENCIA DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.....	
Artículo. 92. Vigencia de las Licencias Urbanísticas. -	
Artículo. 93. Renovación. -	
Artículo. 94. Transmisión. -	
Artículo. 95. Modificación. -	
Artículo. 96. Caducidad. -	
Artículo. 97. Nulidad por razones de legitimidad. -	
CAPÍTULO II:.....	
REGLAS TÉCNICAS	
Artículo. 98. Reglas Técnicas objeto de control. -	
Artículo. 99. Reglas técnicas específicas. -	
CAPÍTULO III.....	
DE LOS PROFESIONALES RESPONSABLES EN LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS	
Artículo. 100. Planificación y construcción de Obras Licenciadas. -	
Artículo. 101. Ámbito de competencia Profesional. -	
Artículo. 102. Sujeción a las reglas técnicas y normas administrativas. -	
Artículo. 103. Dirección técnica. -	
Artículo. 104. Identificación del proyecto y profesionales responsables de la obra. -	
Artículo. 105. Responsabilidad de las obras. -	
Artículo. 106. Autorización para modificaciones a los proyectos. -	
CAPÍTULO IV.....	
DE LAS LICENCIAS DE HABILITACIÓN DEL SUELO.....	
SECCIÓN I.....	
DISPOSICIONES COMUNES.....	
Artículo. 107. Habilitación del suelo. -	
Artículo. 108. Contribución de Áreas verdes, comunitarias y vías. -	
Artículo. 109. Garantía para la habilitación del suelo. -	
Artículo. 110. Garantías que puede aceptarse para la habilitación del suelo. -	
Artículo. 111. Devolución y ejecución de garantías. -	
Artículo. 112. De las Transferencias de Dominio de áreas verdes a favor de la Municipalidad y lotes subdivididos a favor de terceros. -	
Artículo. 113. Autoridad Administrativa Otorgante de las Licencias Urbanísticas de Habilitación de Suelo. -	
Artículo. 114. El Informe Técnico Legal Favorable. -	
Artículo. 115. Solicitud para Movimientos de Tierra. -	
SECCIÓN II.....	

LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISIÓN DEL SUELO.....	
<i>Artículo. 116. Objeto y alcance de la Licencia Urbanística de Subdivisión del Suelo.</i> -.....	
<i>Artículo. 117. Tipos de Proyectos de Subdivisión.</i> -.....	
SECCIÓN III	
LICENCIA URBANÍSTICA DE INTEGRACIÓN, REESTRUCTURACIÓN PARCELARIA O REAJUSTE DE SUELO.....	
<i>Artículo. 118. Objeto y alcance de la Licencia Urbanística de Integración, Reestructuración Parcelaria o Reajuste de Suelo.</i> -.....	
SECCIÓN IV.....	
LICENCIA URBANÍSTICA DE URBANIZACIÓN.....	
<i>Artículo. 119. Objeto y alcance de la Licencia Urbanística de Urbanización.</i> -.....	
<i>Artículo. 120. Proyectos de Urbanización.</i> -.....	
CAPÍTULO V.....	
DE LAS LICENCIAS DE EDIFICACIÓN.....	
SECCIÓN I.....	
DISPOSICIONES COMUNES.....	
<i>Artículo. 121. Obras sujetas a la Licencia Urbanística de Edificación.</i> -.....	
<i>Artículo. 122. Actos no sujetos a la Licencia Urbanística de Edificación.</i> -.....	
SECCIÓN II.....	
LICENCIA URBANÍSTICA DE EDIFICACIÓN DE OBRAS MENORES (PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN MENOR).....	
<i>Artículo. 123. De las obras menores.</i> -.....	
<i>Artículo. 124. Procedimiento general.</i> -.....	
<i>Artículo. 125. Requisitos para el otorgamiento de la Licencia Urbanística de Edificación de Obras Menores.</i> -.....	
SECCIÓN III	
LICENCIA URBANÍSTICA DE EDIFICACIÓN DE OBRAS MAYORES (PERMISO DE CONSTRUCCIÓN MAYOR).....	
<i>Artículo. 126. De las obras mayores.</i> -.....	
<i>Artículo. 127. Del Proyecto Técnico para Obras Mayores.</i> -.....	
<i>Artículo. 128. Componentes del Proyecto Técnico de Obras Mayores.</i> -.....	
<i>Artículo. 129. Procedimiento general.</i> -.....	
<i>Artículo. 130. Requisitos para el otorgamiento de la Licencia Urbanística de Edificación de Obras Mayores.</i> -.....	
SECCIÓN IV.....	
LICENCIA URBANÍSTICA DE EDIFICACIÓN EN ÁREAS HISTÓRICAS (PERMISO DE CONSTRUCCIÓN).....	
<i>Artículo. 131. Obras en Áreas Históricas.</i> -.....	
<i>Artículo. 132. Del Proyecto Técnico para Obras en Áreas Históricas.</i> -.....	
<i>Artículo. 133. Componentes del Proyecto Técnico de Obras en Áreas Históricas.</i> -.....	
<i>Artículo. 134. Procedimiento general.</i> -.....	
<i>Artículo. 135. Solicitud conjunta de Autorización Urbanística de construcción y de Declaratoria bajo Régimen de Propiedad Horizontal.</i> -.....	
<i>Artículo. 136. Requisitos para el otorgamiento de la Licencia Urbanística de Edificación de Obras en Áreas Históricas.</i> -.....	
<i>Artículo. 137. Licencias de proyectos modificatorios o ampliatorios.</i> -.....	
SECCIÓN V	
LICENCIA DE EDIFICACIÓN DE PROYECTOS ESPECIALES	
<i>Artículo. 138. De los proyectos especiales.</i> -.....	
<i>Artículo. 139. Del Proyecto Técnico de Proyectos Especiales.</i> -.....	
<i>Artículo. 140. Procedimiento general.</i> -.....	
<i>Artículo. 141. Requisitos para la Licencia Urbanística de Edificación Especial.</i> -.....	
SECCIÓN VI.....	
LICENCIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL.....	
<i>Artículo. 142. Propiedad Horizontal.</i> -.....	
<i>Artículo. 143. Edificaciones que pueden acogerse al Régimen de Propiedad Horizontal.</i> -.....	
<i>Artículo. 144. Objeto y alcance de la Licencia Urbanística de Propiedad Horizontal.</i> -.....	
<i>Artículo. 145. Del Proyecto Técnico para Declaratoria de Propiedad Horizontal:</i>	

Artículo. 146. Del procedimiento. -	
Artículo. 147. Tipos de Desarrollo de Vivienda en Propiedad Horizontal. -	
Artículo. 148. Para nuevas edificaciones. -	
Artículo. 149. De las Condiciones de Accesibilidad para las Unidades de Vivienda en Proyectos de Propiedad Horizontal de Viviendas en Desarrollo Horizontal. -	
TÍTULO VII	
DEL CONTROL A LOS PROCESOS DE HABILITACIÓN DE SUELO Y EDIFICACIÓN	
CAPÍTULO I	
DISPOSICIONES GENERALES	
Artículo. 150. Del control territorial. -	
Artículo. 151. Objetivos del control territorial. -	
Artículo. 152. Entidad responsable del control de uso y ocupación del suelo en los procesos de habilitación del suelo y edificación. -	
Artículo. 153. De las obligaciones durante el proceso de construcción. -	
Artículo. 154. Incumplimiento en obras. -	
CAPÍTULO II	
CONTROL PARA HABILITACIÓN DE SUELO Y EDIFICACIÓN	
Artículo. 155. Control para habilitación de suelo y edificación. -	
Artículo. 156. Controles aleatorios. -	
Artículo. 157. Controles programados. -	
Artículo. 158. Notificación de inicio y realización de obras para controles programados. -	
Artículo. 159. Informe Aprobatorio de Finalización de la habilitación o edificación. -	
Artículo. 160. Características del Informe Aprobatorio de Finalización de la Edificación. -	
Artículo. 161. Controles Especiales. -	
TÍTULO VIII	
DEL MANEJO Y GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO	
Artículo. 162. Sobre el manejo y gestión del espacio público. -	
TÍTULO IX	
DEL MANTENIMIENTO Y LA CONSTRUCCIÓN DE CERRAMIENTOS EN LOS PREDIOS DEL CANTÓN SUSCAL	
Artículo. 163. Sobre el mantenimiento y la construcción de cerramientos en los predios del cantón Suscal. -	
TÍTULO X	
DEL SISTEMA DE GESTIÓN DE RIESGOS EN EL CANTÓN SUSCAL	
CAPÍTULO I	
CARACTERÍSTICAS DEL SISTEMA	
SECCIÓN I	
GENERALIDADES	
Artículo. 164. Objetivo. -	
Artículo. 165. Riesgos naturales y antrópicos. -	
Artículo. 166. Ámbito. -	
Artículo. 167. Definición del Sistema. -	
Artículo. 168. Conformación del Sistema. -	
SECCIÓN II	
PRINCIPIOS PARA LA GESTIÓN DE RIESGOS	
Artículo. 169. Principios para la gestión de riesgos. -	
Artículo. 170. Obligatoriedad. -	
Artículo. 171. Reglas generales de aplicación institucional. -	
SECCIÓN III	
FACULTADES Y COMPETENCIAS EN EL SISTEMA	
Artículo. 172. Autoridad Municipal de Gestión de Riesgos. -	
Artículo. 173. Competencias de la Jefatura de Medio Ambiente y Riesgos del GAD Suscal. -	
Artículo. 174. Competencia de regulación del Concejo Municipal. -	
Artículo. 175. Competencia de planificación y gestión de los Participantes Públicos. -	
SECCIÓN IV	
DERECHOS Y DEBERES CIUDADANOS ANTE EVENTOS ADVERSOS	

Artículo. 176. Derechos de las Personas. -	
Artículo. 177. Deberes de las Personas. -	
Artículo. 178. Información, Educación y Participación Ciudadana. -	
CAPÍTULO II	
DE LA GESTIÓN DE RIESGOS	
SECCIÓN I	
COMPONENTES DE LA GESTIÓN DE RIESGOS	
Artículo. 179. Componentes de la Gestión de Riesgos. -	
CAPÍTULO III	
INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN, PREVENCIÓN, MITIGACIÓN Y RESPUESTA	
SECCIÓN I	
AGENDA DE REDUCCIÓN DE RIESGOS CANTONAL	
Artículo. 180. Agenda de Reducción de Riesgos Cantonal. -	
SECCIÓN II	
PLANIFICACIÓN INSTITUCIONAL DE REDUCCIÓN DE RIESGOS	
Artículo. 181. Instrumentos de reducción de riesgos institucionales. -	
Artículo. 182. Planes de Reducción de Riesgos. -	
Artículo. 183. Vigencia del Plan de Reducción de Riesgos institucionales. -	
Artículo. 184. De las unidades de gestión de riesgos institucionales. -	
CAPÍTULO IV	
CONFORMACIÓN DEL COMITÉ DE GESTIÓN DE RIESGOS/ COMITÉ DE OPERACIONES DE EMERGENCIA	
Artículo. 185. Del Comité de Gestión de Riesgos/ Comité de Operaciones de Emergencia (CGR/COE). -	
Artículo. 186. Estructura del Plenario del Comité de Gestión de Riesgos/ Comité de Operaciones de Emergencia (CGR/COE). -	
Artículo. 187. Dirección y conformación del Plenario del Comité de Gestión de Riesgos (CGR). - ..	
Artículo. 188. Funciones del Comité de Gestión de Riesgos. -	
Artículo. 189. Conformación de las Mesas Técnicas de Trabajo (MTT). -	
Artículo. 190. Integración de Actores de las Mesas Técnicas. -	
Artículo. 191. Funciones Generales de las Mesas Técnicas de Trabajo. -	
Artículo. 192. Actividades de Reducción de Riesgos de las Mesas Técnicas de Trabajo. -	
Artículo. 193. Actividades durante un Evento Adverso de las Mesas Técnicas de Trabajo. -	
Artículo. 194. Actividades de las Mesas Técnicas después un Evento Adverso. -	
CAPÍTULO V	
SITUACIONES DE EMERGENCIA	
Artículo. 195. Transformación del Comité de Gestión de Riesgos (CGR) a Comité de Operaciones de Emergencia (COE). -	
Artículo. 196. Situaciones de Emergencia. -	
Artículo. 197. Funciones del Comité de Operaciones de Emergencia. -	
Artículo. 198. Declaratoria de Emergencias. -	
Artículo. 199. Procedimiento para Declaratoria de Emergencia. -	
Artículo. 200. Actuación en la emergencia. -	
Artículo. 201. Criterios Específicos para la atención de Emergencias y Desastres. -	
Artículo. 202. Contratación de Servicios o Bienes en Situaciones de Emergencia. -	
Artículo. 203. Soporte Institucional. -	
CAPÍTULO VI	
PROCESOS DE CONTROL, INCENTIVOS Y SANCIONES	
Artículo. 204. Seguimiento y control. -	
Artículo. 205. Denuncias Públicas. -	
Artículo. 206. Medidas Extraordinarias y Preventivas. -	
Artículo. 207. Actividades obligadas a cumplir medidas de Reducción de Riesgos. -	
SECCIÓN I	
INSTRUMENTOS DE REDUCCIÓN DE RIESGOS	
Artículo. 208. Reducción de vulnerabilidades. -	
Artículo. 209. Requerimientos para el funcionamiento. -	
Artículo. 210. Elaboración de planes de reducción de riesgos. -	
Artículo. 211. Actividad riesgosa. -	

Artículo. 212. Transparencia ciudadana. -.....	
Artículo. 213. Medidas compensatorias. -.....	
TITULO XI	
DEL RÉGIMEN SANCIONADOR	
CAPÍTULO I	
INFRACCIONES URBANÍSTICAS A LA HABILITACIÓN DEL SUELO, EDIFICACIÓN, CONSTRUCCIÓN, MANTENIMIENTO DE CERRAMIENTOS Y PREDIOS Y SU SANCIÓN	
SECCIÓN I.....	
DISPOSICIONES GENERALES.....	
Artículo. 214. Potestad sancionadora. -	
Artículo. 215. Infracciones Urbanísticas. -	
Artículo. 216. Clases de Infracciones urbanísticas. -	
Artículo. 217. Sanciones. -	
Artículo. 218. Reincidencia. -	
Artículo. 219. Responsabilidad. -	
Artículo. 220. Efectos de las infracciones urbanísticas. -	
Artículo. 221. Medidas de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística. -	
Artículo. 222. Protección y restablecimiento de la legalidad y sanción de las infracciones Urbanísticas. -	
Artículo. 223. Prescripción. -	
Artículo. 224. Coactiva.....	
SECCIÓN II	
INFRACCIONES Y SANCIONES EN HABILITACIÓN DE SUELO	
Artículo. 225. Infracciones graves. -	
Artículo. 226. Infracciones leves. -	
Artículo. 227. Informe técnico. -	
Artículo. 228. Revocatoria. -	
SECCIÓN III	
INFRACCIONES Y SANCIONES EN EDIFICACIÓN	
Artículo. 229. Infracciones graves. -	
Artículo. 230. Infracciones leves. -	
Artículo. 231. Informe Técnico. -	
Artículo. 232. Revocatoria. -	
SECCIÓN IV.....	
INFRACCIONES Y SANCIONES POR NO CONSTRUCCIÓN O FALTA DE MANTENIMIENTO DE CERRAMIENTOS Y PREDIOS	
Artículo. 233. Infracciones. -	
Artículo. 234. Títulos de Crédito. -	
Artículo. 235. Obras correctivas. -	
CAPÍTULO II.....	
INFRACCIONES A LAS NORMAS DE PUBLICIDAD EXTERIOR Y SUS SANCIONES	
Artículo. 236. Del Juzgamiento y Sanciones.....	
Artículo. 237. De la publicidad en lugares no autorizados y de uso público sin permiso municipal. -	
Artículo. 238. De la Publicidad en propiedad privada con autorización del propietario sin permiso municipal. -.....	
Artículo. 239. Reincidencia.....	
Artículo. 240. Vencimiento del permiso municipal	
Artículo. 241. Anexos	
DISPOSICIONES GENERALES.....	
DISPOSICIONES TRANSITORIAS	
DISPOSICIONES DEROGATORIAS	
DISPOSICIÓN FINAL.....	

TÍTULO I ASPECTOS GENERALES

CAPÍTULO I REGLAS GENERALES

Artículo. 1. Objeto. -

La presente Ordenanza tiene por objeto actualizar el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y actualizar el Plan de Uso y Gestión de Suelo que regular el uso, gestión y aprovechamiento del suelo urbano y rural del cantón Suscal. Forman parte de esta Ordenanza las normas e instrumentos técnicos de planificación del desarrollo y ordenamiento territorial y de uso y gestión de suelo que se anexan a la presente Ordenanza, que promueven el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio.

Artículo. 2. Ámbito de aplicación. -

Las disposiciones de esta Ordenanza serán aplicables en todo el territorio del Cantón Suscal, en su suelo urbano y rural, y surten efecto para la propiedad pública y privada de personas naturales, o jurídicas, nacionales o extranjeras que ocupen el territorio o incidan significativamente sobre él. Las instituciones del sector público cuando realicen intervenciones en el suelo urbano o rural del cantón Suscal, deberán hacerlo en el marco del respeto al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Suscal.

Artículo. 3. Fines. -

Son fines de la presente Ordenanza:

1. Precisar las normas relativas al ordenamiento territorial, desarrollo urbano, al hábitat y a la vivienda, con la definición de los usos, aprovechamientos y ocupaciones del suelo urbano y rural, con la finalidad de generar un hábitat seguro y saludable en todo el territorio.
2. Definir mecanismos, herramientas para la gestión de la competencia de ordenamiento territorial municipal, y planeación urbanística con el fin de generar articulación entre los instrumentos de planificación y propiciar la correspondencia con los objetivos de desarrollo.
3. Establecer mecanismos e instrumentos técnicos para la planificación urbana y rural que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo, dirigidos a fomentar y fortalecer la autonomía municipal.
4. Promover el eficiente, equitativo, racional y equilibrado aprovechamiento del suelo rural y urbano.
5. Controlar el crecimiento desordenado y expansivo de la ciudad, así como prever el suelo rural que será motivo de futura incorporación a urbano, mediante la promoción de actuaciones coordinadas entre los poderes públicos, las organizaciones sociales y el sector privado.
6. Definir parámetros de calidad urbana en relación al espacio público, las infraestructuras y la prestación de servicios básicos de las ciudades, en función de la densidad edificatoria y las particularidades geográficas y culturales existentes.
7. Garantizar el acceso de los ciudadanos a la ciudad y relacionarlo con otros derechos como: la soberanía alimentaria, el derecho a un ambiente sano, el derecho a servicios públicos de calidad, el derecho a la vivienda, siempre observando que prevalezca el bien común sobre el privado, la función social de la propiedad y finalmente el derecho a la ciudad.
8. Procurar la captura de los incrementos de valor del suelo derivados de las acciones y decisiones pública en el territorio y el desarrollo urbano en general, con el fin de lograr el reparto equitativo de los beneficios y los costos que genera el urbanismo.

Artículo. 4. Vigencia. -

La presente ordenanza tendrá vigencia en concordancia con lo establecido en la LOOTUGS y su reglamento.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027 del Cantón Suscal tiene un horizonte de cumplimiento (objetivos de largo plazo) hasta el año 2032, debiendo ser reformado o actualizado al inicio de cada gestión, es decir se deberá reformarlo en el año 2027. El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027 del Cantón Suscal será público, y cualquier persona podrá consultarlo y acceder al mismo de forma magnética a través de los medios de difusión del GADM Suscal, así como de forma física en las dependencias municipales encargadas de su ejecución y difusión.

El Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) tiene una vigencia de 12 años desde su aprobación y publicación en el Registro Oficial, pudiendo actualizarse y reformarse conforme lo establece el marco jurídico vigente.

Artículo. 5. De las Definiciones. -

Las definiciones que orientarán la aplicación de la presente ordenanza, están contenidas en el Anexo N°1 de este instrumento normativo.

TÍTULO II DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

CAPÍTULO I INSTRUMENTOS Y HERRAMIENTAS PARA EL PLANEAMIENTO

Artículo. 6. Del Ordenamiento Territorial. -

El ordenamiento territorial se realizará acorde a los instrumentos supranacionales, nacionales, regionales, provinciales y locales de planificación y ordenamiento territorial, en los términos establecidos en la ley y en las directrices vinculantes para la planificación territorial descentralizada. El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial se estructura en razón de los términos determinados en las leyes que regulan la planificación y uso y gestión de suelo.

Artículo. 7. Ordenamiento a Nivel Local. -

Los instrumentos para el ordenamiento territorial a nivel local son el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, el Plan de Uso y Gestión del Suelo y sus planes complementarios e instrumentos articulados con los Planes de Manejo de las áreas pertenecientes al Sistema Nacional de Áreas protegidas SNAP.

Artículo. 8. Instrumentos complementarios. -

Forman parte del sistema de planificación territorial del Cantón Suscal los siguientes instrumentos complementarios al Plan Cantonal Territorial:

- a. Los Planes de escala cantonal y sectorial: Planes Maestros.
- b. Los Planes de escala zonal: Planes Parciales.

Artículo. 9. Gestión de la planificación cantonal. -

Para la gestión de la planificación, la Administración Cantonal podrá recurrir a mecanismos e instrumentos de gestión de suelo tales como: venta o transferencia de derechos de edificabilidad,

reajuste de terrenos, redesarrollo, anuncio del proyecto, expropiaciones, compensaciones, así como a convenios de cooperación, cogestión, asociaciones público-privadas, mancomunidades y otros instrumentos previstos en el marco legal y administrativo.

Artículo. 10. Áreas de promoción. -

La Administración Cantonal podrá definir áreas de promoción de regulación especial destinadas a intervenciones prioritarias de proyección cantonal, sea de índole de vivienda, comercial, industrial, de equipamiento, de movilidad, en suelo urbano o rural, que constituya grandes proyectos urbanos, para lo cual podrá asignar a estas áreas un régimen específico de uso y zonificación alternativo al vigente, en cuyo caso requerirán de aprobación por parte del Concejo Cantonal mediante plan especial o parcial.

CAPÍTULO II

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo. 11. Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. -

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDyOT) es el instrumento de ordenamiento territorial integral del GAD del Cantón Suscal, que tiene por objeto ordenar el suelo del conjunto del territorio, para lograr un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a través de la mejor utilización de los recursos naturales, la organización del espacio, la infraestructura y las actividades conforma a su impacto físico, ambiental y social con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes contenidas en el Anexo No. 15 de este instrumento normativo.

CAPÍTULO III

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

Artículo. 12. Naturaleza jurídica y derechos adquiridos. -

Las normas contenidas en esta Ordenanza son indicativas y obligatorias para los propietarios del suelo, así como para la Administración Municipal, en función del desarrollo y aprovechamiento del suelo. La planificación urbana y el cambio de norma de la zonificación o clasificación del suelo no confieren derechos adquiridos a los particulares. Las autorizaciones de habilitación del suelo o edificación legalmente conferidas y que no supongan vicios de nulidad se respetarán en las condiciones que fueron otorgados.

Artículo. 13. Elementos del PUGS. -

Para la correcta ejecución del ordenamiento territorial, se establecen como elementos del Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) los siguientes:

- a) El documento aprobado del Plan de Uso y Gestión de Suelo;
- b) Mapas con la definición de los límites urbanos actuales;
- c) Mapas de clasificación del suelo, subclasificación del suelo, polígonos de intervención territorial, unidades de actuación urbanística y demás mapas temáticos anexos a la presente ordenanza;
- d) Fichas de usos y aprovechamientos de los polígonos de intervención territorial;
- e) Archivos vectoriales (SHAPES) y RASTER (tif) cartográficos, fuente del desarrollo de los estudios realizados.
- f) Los anexos a la presente ordenanza.

La Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, previa aprobación del Concejo Municipal, queda facultada para:

- Actualizar e incorporar nuevos mapas temáticos según los requerimientos institucionales y gubernamentales;
- Actualizar las actividades económicas no establecidas dentro de los usos contemplados en el plan.

Artículo. 14. Componentes del PUGS. -

El Plan de Uso y Gestión de suelo tiene tres componentes:

- El componente estructurante

Se constituye por los contenidos y estructura del PUGS de largo plazo que responden a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Municipal, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible. Este componente se desarrolla en la memoria técnica del PUGS que forma parte del mismo y que consta en el anexo de esta ordenanza.

- El componente urbanístico

El uso y edificabilidad del suelo urbano y rural y los instrumentos de gestión aplicables, en armonía con el modelo territorial adoptado en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

- Gestión del suelo

Artículo. 15. Revisión actualización y modificaciones. -

La Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial tendrá a su cargo la revisión y actualización del Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS). En coordinación con diversas direcciones y áreas, evaluará periódicamente la eficacia de las disposiciones establecidas en esta Ordenanza y normativas relacionadas, considerando las nuevas demandas del desarrollo territorial. Con base en ello, presentará al Concejo Municipal las modificaciones necesarias, respaldadas por estudios técnicos y jurídicos que justifiquen su implementación.

El componente urbanístico del PUGS podrá ser actualizado al comienzo de cada período de gestión municipal, siempre que la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial presente una fundamentación técnica, conforme lo establecido en el artículo 12 del Reglamento de la LOOTUGS. Dichas actualizaciones deberán mantener total coherencia con el PDOT vigente dentro de su ámbito gubernamental y alinearse con el Plan Nacional de Desarrollo en curso.

TÍTULO III ESTRUCTURA URBANA - RURAL

CAPÍTULO I LÍMITE URBANO

Artículo. 16. Definición del Límite Urbano. -

El trazado del perímetro urbano corresponde al archivo SHAPE denominado: Limite_urbano_2025; las coordenadas e hitos y los archivos de trazado urbano se han establecido en el sistema de referencia SIRGAS-Ecuador, en la zona de proyección 17 Sur.

Tabla: Coordenadas de los hitos del límite urbano de la cabecera cantonal de Suscal

Hito	X	Y	Hito	X	Y
1	715817,7595	9729539,3200	80	717382,0017	9730570,4312
2	715855,2623	9729557,1472	81	717298,2961	9730460,7421
3	715812,2180	9729627,0898	82	717434,4471	9730420,0876

4	715907,3655	9729689,1713	83	717447,7882	9730430,7458
5	715852,6331	9729767,7356	84	717480,3796	9730460,6385
6	715900,9501	9729806,1805	85	717506,9053	9730426,0649
7	715878,6496	9729844,0857	86	717503,7994	9730420,4931
8	715918,0382	9729865,4323	87	717526,6341	9730386,8558
9	715967,9126	9729853,7894	88	717555,3891	9730387,8277
10	715986,3168	9729935,2037	89	717563,5305	9730369,9110
11	715978,9084	9729945,3637	90	717499,3069	9730301,7370
12	715994,5817	9729950,3246	91	717474,6120	9730052,6754
13	716024,1044	9729923,9408	92	717304,3425	9729958,6592
14	716072,6875	9729846,6422	93	717208,8189	9729923,5410
15	716086,8594	9729843,4922	94	717104,3265	9729946,6698
16	716080,0413	9729836,1086	95	716978,4843	9729912,7350
17	716082,5536	9729833,7147	96	716971,5047	9729923,3472
18	716088,0287	9729838,9071	97	716919,1039	9729892,2453
19	716093,7871	9729837,7674	98	716954,8330	9729985,5401
20	716093,8842	9729838,2579	99	716852,4989	9730042,1264
21	716097,6609	9729837,5105	100	716846,1180	9730118,9505
22	716098,2820	9729840,7515	101	716741,8984	9730116,3576
23	716102,7807	9729839,6517	102	716743,5918	9730147,5785
24	716103,6826	9729840,2818	103	716722,0960	9730155,4303
25	716098,2235	9729842,2471	104	716715,1863	9730145,9590
26	716095,1945	9729850,6283	105	716643,3849	9730233,1019
27	716015,0241	9729978,9771	106	716621,1808	9730245,0436
28	716027,0429	9730000,7498	107	716614,1930	9730209,2666
29	716002,6659	9730036,4586	108	716586,0611	9730181,2310
30	716004,3207	9730048,7740	109	716589,6055	9730158,3137
31	716089,2001	9730095,4501	110	716565,8095	9730150,4475
32	716136,3652	9730085,8596	111	716562,3265	9730135,0772
33	716117,0501	9730122,7347	112	716554,0836	9730136,3459
34	716120,6861	9730130,2409	113	716549,3359	9730144,6321
35	716161,7732	9730132,5651	114	716529,8847	9730140,2904
36	716160,1106	9730150,3853	115	716519,9646	9730143,1789
37	716144,0489	9730151,4584	116	716500,6961	9730138,6395
38	716144,4281	9730165,3083	117	716501,0063	9730137,3105
39	716144,4278	9730165,3210	118	716346,8384	9730063,2210
40	716125,5922	9730163,4165	119	716336,7704	9730061,9837
41	716129,0040	9730173,9312	120	716316,2472	9730023,0949
42	716104,8039	9730175,1448	121	716325,5375	9729995,9266
43	716110,6577	9730190,3504	122	716324,4356	9729988,5280
44	716086,0722	9730186,1879	123	716335,6858	9729986,8525
45	716073,2294	9730211,6964	124	716371,0579	9729962,2022
46	716036,7965	9730208,7890	125	716379,8012	9729971,5850
47	716040,9323	9730265,5470	126	716553,9825	9729870,4507
48	715993,1661	9730298,0202	127	716477,2947	9729830,9634

49	716025,7099	9730319,1340	128	716491,4175	9729777,5582
50	716018,8836	9730333,1041	129	716487,1836	9729763,6025
51	716219,9673	9730494,7181	130	716549,8998	9729602,1253
52	716154,2544	9730502,1969	131	716537,6819	9729584,5879
53	716125,9823	9730515,5781	132	716551,8629	9729552,5890
54	716123,5984	9730522,9835	133	716516,6172	9729536,7770
55	716124,3012	9730526,0597	134	716441,3019	9729704,6582
56	716182,9763	9730563,2112	135	716360,8051	9729668,5455
57	716116,2215	9730684,9728	136	716353,7980	9729657,0770
58	716230,3035	9730750,3845	137	716442,1345	9729477,7627
59	716325,8054	9730573,1683	138	716445,5132	9729477,5041
60	716377,0713	9730606,3623	139	716445,7145	9729477,0872
61	716382,1008	9730621,2307	140	716505,1930	9729357,8349
62	716348,5289	9730703,2806	141	716419,3995	9729361,3164
63	716423,7604	9730736,3711	142	716404,9636	9729385,9220
64	716423,1217	9730738,3543	143	716390,9526	9729390,6445
65	716454,5208	9730750,5494	144	716350,5065	9729365,5679
66	716452,6239	9730756,5697	145	716314,6687	9729413,7514
67	716472,4741	9730762,2060	146	716309,2088	9729411,8747
68	716471,3758	9730766,5615	147	716297,6337	9729445,4680
69	716550,6829	9730792,0954	148	716208,2860	9729444,8231
70	716564,6026	9730727,5047	149	716188,7471	9729482,4835
71	716591,6663	9730712,7182	150	716188,7471	9729482,4835
72	716590,6680	9730707,1917	151	716140,1914	9729460,9814
73	716619,0810	9730675,2972	152	716125,4069	9729493,0043
74	716957,2982	9730648,5055	153	716103,1316	9729484,5945
75	716988,2547	9730794,5024	154	716103,1728	9729484,4565
76	717302,2539	9730663,4262	155	716115,8321	9729448,0051
77	717317,8551	9730629,8541	156	715917,0452	9729347,7115
78	717443,6208	9730651,3261	157	715917,0189	9729347,7574
79	717466,3010	9730613,0788			

El límite urbano consta en el Anexo N° 2 que forma parte integrante de esta Ordenanza.

CAPÍTULO II CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo. 17. Clasificación del suelo. -

El suelo del Cantón Suscal se clasifica en urbano y rural, el suelo urbano a su vez se sub clasifica en: consolidado, no consolidado y de protección; el suelo rural se sub clasifica en rural de protección, producción, de aprovechamiento extractivo y de expansión urbana.

La clasificación de suelo se encuentra en el Anexo N° 3 que forma parte integrante de esta Ordenanza.

Artículo. 18. Suelo Urbano. -

El suelo urbano es el soporte físico que actualmente presenta ocupación de población concentrada y que en su mayoría está dotado por infraestructura de servicios básicos y públicos y que en su conformación y tramas presentan una red continua vial que conecta espacios públicos y privados. El suelo urbano se sub clasifica en: consolidado, no consolidado y de protección.

- **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 edificaciones para la habitación.
- **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 de intervención para completar o mejorar su edificación o urbanización.
- **Suelo Urbano de Protección:** Es el suelo que pese a estar en áreas reservadas principalmente para la vivienda, 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 su ocupación para la habitación según la legislación nacional y local correspondiente. Para que un suelo urbano de protección, sea considerado como tal deberá incorporárselo dentro de los planes y mecanismos que establece la norma nacional y urbana del cantón en los ejes: ambiental, patrimonial y de riesgos y demás norma pertinente.

La subclasificación de suelo urbano se encuentra en el Anexo N° 4 que forma parte integrante de esta Ordenanza.

Artículo. 19. Suelo Rural. -

El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agroproductivas, de protección ambiental, extractivas, o que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos. Para el suelo rural se establece la siguiente sub clasificación: de Expansión Urbana, Producción, Aprovechamiento Extractivo y de Protección.

- **Suelo Rural de Producción:** Es el suelo rural destinado a actividades agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, que deberá observar un equilibrio con la conservación ambiental. Consecuentemente, se encuentra restringida la construcción y la urbanización masiva, el fraccionamiento o subdivisión en lotes menores a lo establecido en la zonificación y de pequeños loteamientos.
- **Suelo Rural de Aprovechamiento Extractivo:** Es el suelo rural destinado por la autoridad competente nacional o local, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de naturaleza y un equilibrio ambiental y que está condicionado al cumplimiento de requisitos ambientales y técnico mineros.
- **Suelo de Protección:** Es el suelo rural o urbano que, por sus especiales características biofísicas, ambientales, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección y que consten en Sistemas Nacionales de Áreas Protegidas y en subsistemas locales, tales como, cuencas, microcuencas y sistemas hidráulicos del Cantón. No es un suelo apto para recibir actividades urbanas de ningún tipo, por lo que se encuentra restringida la construcción, el fraccionamiento en lotes menores a lo observado por la zonificación o la urbanización masiva. Para la declaratoria de suelo rural de protección se observará la legislación nacional que sea aplicable.
- **Suelo Rural de Expansión Urbana:** Es el suelo rural que podrá ser transformado para su uso urbano de conformidad con el Plan de Uso y Gestión de Suelo. El suelo rural de expansión urbana deberá ser siempre colindante con el suelo urbano del Cantón, a excepción de los casos especiales que se definan en normativa secundaria.

El suelo de expansión no es apto para la vivienda o urbanización sino en virtud de su transformación a urbano, se lo entiende principalmente como el área reservada para el crecimiento de la Ciudad.

La subclasificación de suelo rural se encuentra en el Anexo N° 5 que forma parte integrante de esta Ordenanza.

TÍTULO IV

DETERMINACIONES PARA EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

CAPÍTULO I:

POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL

Artículo. 20. Polígonos de intervención Territorial. -

Los Polígonos de Intervención Territorial son áreas urbanas o rurales definidas por su conformación homogénea, considerando características geomorfológicas, ambientales, paisajísticas, urbanísticas, socioeconómicas, histórico-culturales, la capacidad de soporte del territorio, o la presencia de grandes obras de infraestructura con alto impacto territorial. Por su singularidad y morfología, se les asignan normas específicas de uso y aprovechamiento, aplicándose los tratamientos correspondientes. Su delimitación no se basa en límites político-administrativos. En el cantón Suscal se han establecido 37 polígonos (17 urbanos y 22 rurales), según se detalla en las tablas adjuntas.

La delimitación de los PIT urbanos y rurales se encuentra en el Anexo N° 6 que forma parte integrante de esta Ordenanza.

Artículo. 21. Tratamientos urbanísticos. -

Los tratamientos son directrices que definen estrategias de planificación urbana y rural en polígonos de intervención territorial, basadas en características morfológicas, físico-ambientales y socioeconómicas. Además de los contemplados en la legislación nacional, este Plan incluye nuevos tratamientos adaptados a las dinámicas específicas del cantón Suscal.

La definición de los tratamientos establecidos se encuentra en el Anexo N° 7 que forma parte integrante de esta Ordenanza.

Excepcionalmente, la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial podrá modificar las regulaciones de los PIT, previa inspección a campo en casos de discrepancias entre lo regulado en el Plan de Uso de Suelo y la conformación de la manzana, en cuanto a retiros y altura de edificación a ser proyectada.

CAPÍTULO II:

USOS DEL SUELO

Artículo. 22. Definición de uso de suelo. -

Se entenderá por uso del suelo al destino asignado a los predios en relación con las actividades a ser desarrolladas en ellos, de acuerdo a lo dispuesto en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y en esta Ordenanza para las zonas o sectores específicos determinados en el territorio.

Los usos de suelo son los siguientes:

Artículo. 23. Uso Residencial. -

Es el que tiene como destino la vivienda o habitación permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en áreas y lotes independientes y edificaciones individuales o colectivas del territorio.

Artículo. 24. Clasificación del uso residencial. -

Para efecto de establecer las características de utilización del suelo y condiciones de compatibilidad con otros usos, se determinan dos tipos de uso residencial, que están definidos territorialmente en el PUGS.

- a) Residencial 1 (R1), son zonas de uso residencial consolidado en las que se permite la presencia limitada de actividades económicas y equipamientos de nivel barrial y en las que se prefiere mantener la trama urbana y la morfología edificada.
- b) Residencial 2 (R2), son zonas de uso residencial en proceso de consolidación y nuevo desarrollo en las que se permiten actividades económicas y equipamientos de nivel barrial y zonal, a su vez se promueve la densificación con la asignación de índices superiores de altura y ocupación del suelo.

Artículo. 25. Uso Mixto. -

Corresponde al uso asignado a los predios con frente a los ejes estructurantes o a las áreas de futura planificación destinadas a centralidades en las que pueden coexistir residencia, comercio, industrias de bajo impacto, servicios y equipamientos compatibles de acuerdo a las disposiciones de esta Ordenanza.

Artículo. 26. Uso Industrial. -

Es el destinado a la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales elaborados.

El suelo industrial se clasifica en los siguientes grupos principales: de bajo impacto, de mediano impacto, de alto impacto y peligrosa.

Para aquellos establecimientos en proyecto o en funcionamiento que no estén tipificados en el Cuadro de Clasificación de Uso Industrial, o cuando la gestión ambiental de la industria requiera una revisión de su clasificación, la Entidad Administrativa Municipal encargada de la gestión ambiental, la jefatura de Medio Ambiente y Riesgos y el Cuerpo de Bomberos emitirán los respectivos informes de clasificación del uso industrial en función de los impactos que ocasione.

Las industrias preexistentes ubicadas en otros usos podrán seguir funcionando con licencia provisional siempre y cuando cumplan con las medidas de mitigación de los impactos ambientales y funcionales determinados por la Entidad Administrativa Municipal encargada de la gestión ambiental.

Artículo. 27. Uso Equipamiento. -

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

En forma general los equipamientos se clasifican en: equipamientos de educación, cultural, salud, bienestar social, recreativo y deporte, religioso, seguridad, administración pública, funerarios, transporte, infraestructura y especial; por su naturaleza y su radio de influencia se tipifican como barrial, zonal, de Ciudad o Cantonal.

Artículo. 28. Uso Patrimonio Cultural. -

Se refiere al suelo urbano o rural ocupado por áreas, elementos o edificaciones que forman parte del legado histórico o con valor patrimonial que requieren preservarse y recuperarse. Este suelo está sujeto a regímenes legales y a un planeamiento especial que determina los usos de suelo de estas áreas, compatibles con la conservación y recuperación arquitectónica y urbanística.

El uso de suelo patrimonio cultural se clasifica en: Patrimonial, mixto y arqueológico, arquitectónico y urbanístico.

Artículo. 29. Uso Protección y Conservación. -

Es un suelo urbano o rural con usos destinados a la conservación del patrimonio natural bajo un enfoque de gestión ecosistémica, que asegure la calidad ambiental, el equilibrio ecológico y el desarrollo sustentable, comprende los recursos correspondientes al Sistema Nacional de Áreas Protegidas, Áreas Forestales y Zonas de Riesgo. En este uso se prohibirá y controlará según sea del caso la vivienda o asentamientos humanos.

Artículo. 30. Uso Producción Agropecuaria. -

Es el uso destinado al manejo, extracción y transformación de recursos naturales.

El uso recursos naturales se clasifica en: Agrícola Pecuario uso destinado a agricultura, ganadería y Piscicultura y Agrícola Residencial que corresponde a aquellas áreas y asentamientos humanos concentrados o dispersos, vinculados con las actividades agrícolas que permitan la vivienda en baja densidad.

Artículo. 31. Uso Aprovechamiento Extractivo. -

Es el destinado al aprovechamiento sustentable de los recursos naturales no renovables en correspondencia con las disposiciones de la legislación nacional y cantonal.

Artículo. 32. Uso Comercial y de Servicios. -

Es el destinado a actividades de intercambio de bienes y servicios en suelo urbano y rural en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo en áreas del territorio, lotes independientes y edificaciones (individuales o en colectivo). Los usos de suelo comerciales y de servicios se clasifican según su escala en Barriales, Zonales y de Ciudad o Cantonales.

El detalle de los usos de suelo y sus restricciones establecidos en el presente PUGS, se encuentra en el Anexo N° 8 que forma parte integrante de esta Ordenanza.

**CAPÍTULO III:
COMPATIBILIDAD DE LOS USOS DE SUELO**

Artículo. 33. Categorías de Usos. -

Para establecer la compatibilidad entre los usos considerados en los párrafos previos y en las Reglas Técnicas correspondientes, se plantean tres categorías de usos:

- a) Principal: es el uso predominante de una zona de reglamentación.
- b) Complementarios: son los usos compatibles y que apoyan el desarrollo del uso principal.
- c) Restringidos: son permitidos pero con restricciones.
- d) Prohibidos: son los usos no permitidos.

En correspondencia a los polígonos de planeamiento establecidos en esta Ordenanza, se determinan para cada uno de ellos los usos principales y permitidos.

Las compatibilidades de cada una de las zonas constan en la sección de polígonos de planeamiento.

**CAPÍTULO IV:
ESTÁNDARES URBANÍSTICOS**

Artículo. 34. Estándares urbanísticos. -

Los estándares urbanísticos son normas obligatorias que establecen criterios de calidad para la planificación y ejecución de proyectos urbanos. Estos incluyen exigencias relacionadas con:

- Espacio público y equipamientos;
- Reserva de suelo para vivienda social;
- Protección y aprovechamiento del paisaje;
- Prevención/mitigación de riesgos;
- Otros aspectos necesarios según las particularidades geográficas, demográficas, socioeconómicas y culturales del territorio.

Las áreas municipales deben integrar estos estándares en la elaboración y aplicación de sus planes, programas y proyectos. El presente Plan define dichos requisitos para las obras en el cantón Suscal, detallados en los artículos subsiguientes.

Artículo. 35. Estándar de cobertura de sistemas públicos de soporte. -

El estándar de cobertura de sistemas públicos de soporte establece los porcentajes mínimos de cobertura de servicios básicos, equipamientos y vías en el cantón Suscal, con el fin de promover la distribución equitativa de servicios, la equidad territorial y fomentar el desarrollo urbano sostenible. Para la determinación de los estándares antes mencionados se respetará lo determinado en el Anexo 9 de la presente ordenanza.

Artículo. 36. Estándar de cobertura de espacio público y áreas verdes. -

El estándar de cobertura de los espacios públicos son suelos destinados para parques, plazas, plazoletas y todo espacio de acceso libre a la población. Para la determinación de estos estándares se respetará lo determinado en el Anexo 9 de la presente ordenanza.

Artículo. 37. Estándar de previsión de suelo para vivienda de interés social. -

El estándar de reserva de suelo para vivienda de interés social define zonas urbanas y áreas de expansión urbana aptas para planificar y desarrollar proyectos nuevos de este tipo, priorizando áreas con sistemas públicos de infraestructura y servicios. Proyectos nuevos de vivienda de interés social se refieren a desarrollos residenciales de gran escala, calificados como tales por la entidad nacional competente en hábitat y vivienda.

Las Obligaciones para promotores y constructores (públicos, privados o de la economía social y solidaria):

- Planificar y ejecutar proyectos de vivienda social exclusivamente en zonas declaradas "aptas" por la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, conforme al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), específicamente en su sección de gestión de suelo.

Para la determinación de las zonas aptas para proyectos de interés social se respetará lo determinado en el Anexo 10 de la presente ordenanza.

CAPÍTULO V: EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN DEL SUELO

Artículo. 38. Edificabilidad

Capacidad constructiva del suelo, calculada de la siguiente forma:

a) Edificabilidad básica: Capacidad estándar para construir sin compensación económica al propietario del suelo. Aplica a todo el cantón Suscal, conforme al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS).

b) Edificabilidad General Máxima: Límite máximo de construcción asignado a polígonos de intervención territorial u otras áreas de planificación, definido en el PUGS. Requiere el pago de una concesión onerosa de derechos.

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

Artículo. 39. Ocupación del Suelo. -

Distribución del volumen construible en un terreno, considerando criterios como altura, dimensiones, ubicación de volúmenes, forma de edificación, retiros y otros aspectos morfológicos. Estos parámetros se regulan mediante normativas urbanísticas, que incluyen:

- Lote mínimo;
- Coeficientes de ocupación;
- Retiros y volumetrías;
- Límites de altura.

Todo ello conforme al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS).

Artículo. 40. Forma de ocupación de las edificaciones. -

La forma de ocupación define los retiros específicos en relación con el lote mínimo, coeficiente de ocupación y altura permitida. Las construcciones deben alinearse con la línea de fábrica (límite del terreno) y respetar las colindancias. Los tipos son:

- a) Aislada: Retiros en todos los linderos (frontal, posterior y laterales).
- b) Pareada: Retiros en tres linderos (frontal, un lateral y posterior), permitiendo adosamiento a una colindancia lateral.
- c) Continua: Retiros en dos linderos (frontal y posterior), con adosamiento en ambas colindancias laterales. La continua puede contener retiro con portal en caso de la tipología predominante de la manzana lo permita.
- d) Sobre línea de fábrica: Solo retiro posterior, permitiendo construcción al límite frontal y adosamiento en laterales.

Artículo. 41. Dimensiones y áreas mínimas de lotes. -

Las habilitaciones del suelo sean: subdivisión o urbanización observarán las dimensiones y las superficies mínimas de los lotes, y grados o porcentajes de pendientes establecidas en los PIT correspondientes.

Artículo. 42. Uso y ocupación del Suelo. -

Se entenderá por usos del suelo al destino asignado a los predios en relación con las actividades a ser desarrolladas en ellos, de acuerdo a lo dispuesto en los PIT correspondientes.

Artículo. 43. Coeficiente 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 - CUS) 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.

Son áreas computables para el COS, aquellas destinadas a diferentes usos y actividades que se contabilizan en los coeficientes de ocupación (COS PB y COS TOTAL).

Son áreas no computables para el COS, aquellas que no se contabilizan para el cálculo de los coeficientes de ocupación y son las siguientes: escaleras o gradas y circulaciones de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones y basura, áreas de recolección de basura, porches, balcones, suelo destinado a cualquier tipo de infraestructura de telecomunicación o servicios básicos, estacionamientos con cubierta ligera e inaccesible, se contabilizará el excedente para el cálculo de los coeficientes.

Todas las edificaciones deberán observar el Coeficiente de Ocupación del Suelo en Planta Baja (COS PB) y el Coeficiente del Suelo Total (COS TOTAL - CUS) establecidos en los PIT correspondientes, los mismos que constarán en el Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo. (IPRUS).

Artículo. 44. Retiros. -

Todas las edificaciones deberán observar los retiros de construcción establecidos en los PIT correspondientes, los mismos que constarán en el Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo.

Los retiros, de acuerdo a la tipología de zonificación asignadas y establecida en los PIT correspondientes: frontales, laterales y/o posteriores.

En áreas históricas podrá sustituirse el retiro posterior, únicamente si corresponden a intervenciones en edificaciones existentes y en edificaciones nuevas con tipología con patio central.

Artículo. 45. Altura y dimensiones de edificaciones. -

Todas las edificaciones se sujetarán a la altura de la edificación y dimensiones establecidas en los PIT correspondientes, que se detallarán en el Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo.

Artículo. 46. Altura de edificación. -

La altura de edificación asignada para cada tipología de edificación, corresponde al número de pisos de la zonificación asignada, según lo especificado en los PIT correspondientes. 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 mezzanine se contabiliza como piso.

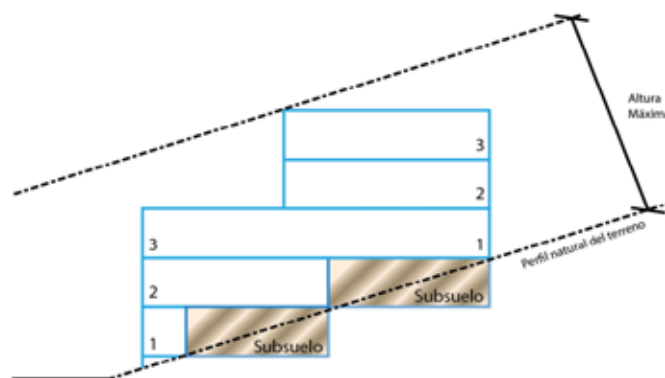
En caso de cubiertas inclinadas, la altura de edificación se medirá desde el nivel superior de la estructura en que se asienta la cubierta.

Las especificaciones de orden técnico a ser respetadas por el administrado en materia de altura de edificación se consignan en los instrumentos de planificación territorial.

Artículo. 47. Altura de edificación en pendiente. -

En terrenos con pendiente (positiva, negativa, bajo o sobre nivel), la altura de las edificaciones se determinará siguiendo el perfil natural del terreno. Para pendientes positivas o negativas respecto a la vía, la altura máxima se calculará trazando una línea imaginaria perpendicular desde la línea de fábrica hasta el extremo posterior del lote, delimitando la construcción dentro de una línea paralela a esta. Sin embargo, en pendientes negativas donde la profundidad de la edificación no supere los 7 metros, la altura se medirá exclusivamente desde la línea de fábrica. Todas las fachadas deben respetar el número máximo de pisos permitidos, verificando que la inclinación natural del terreno no exceda los porcentajes establecidos en los Polígonos de Intervención Territorial (PIT).

El área bajo el perfil natural se contabilizará como subsuelo, mientras que el resto corresponderá a los pisos de la edificación. Además, los paramentos laterales y posteriores deben integrarse estéticamente a los acabados de la construcción, incluyendo cerramientos. Los criterios descritos se complementan con la siguiente gráfica asociada a este artículo para su mejor comprensión.



Artículo. 48. Edificaciones en bloques. -

En terrenos planos o con pendiente, se considerará como bloque de edificación al volumen de una edificación proyectada o construida que se implante de manera aislada estructural y funcionalmente de otro volumen de edificación a la distancia mínima entre bloques establecida por la zonificación asignada al predio, entendida como la distancia libre desde los elementos arquitectónicos más sobresalientes de los volúmenes edificados.

En el caso de que se proyecten hacia las fachadas frentistas entre bloques, exclusivamente: cocinas, baños, áreas de servicios o locales no computables, la distancia entre bloques deberá cumplir adicionalmente las normas de iluminación y ventilación constantes en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Las especificaciones de orden técnico a ser respetadas por el administrado en materia de edificaciones en bloques se consignan en el PUGS y en los instrumentos de la planificación territorial.

Artículo. 49. 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 un índice creado. 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.

Artículo. 50. Aplicación de los aprovechamientos. -

En cada Polígono de Intervención Territorial (PIT), se establecerán los aprovechamientos urbanísticos y las formas de uso y ocupación del suelo, adaptados a las características específicas del territorio. Estos criterios se detallarán exhaustivamente en el Anexo 7 de la presente ordenanza.

Artículo. 51. Normas de arquitectura y urbanismo. -

Todas las disposiciones técnicas, parámetros y regulaciones relativas al diseño arquitectónico, urbanismo y construcción dentro del territorio del cantón serán establecidas en el Anexo 13: Normas de Arquitectura y Urbanismo, el cual forma parte integral de la presente ordenanza. Dicho anexo contendrá los lineamientos específicos y demás aspectos técnicos necesarios para garantizar un desarrollo territorial sostenible y armónico.

Cualquier modificación, actualización o interpretación de las disposiciones contenidas en el anexo deberá realizarse conforme a los procedimientos establecidos en la presente ordenanza y en concordancia con las normativas nacionales y locales vigentes.

CAPÍTULO VI AFECTACIONES O RESTRICCIONES

Artículo. 52. Afectaciones. -

Las afectaciones son restricciones legales que condicionan las autorizaciones para urbanizar, subdividir, construir o utilizar el suelo, estableciéndose según las características físicas y la vocación natural del terreno. Estas limitaciones se clasifican en dos categorías: afectaciones por obra o interés público y afectaciones por protección, detalladas en los artículos siguientes.

Artículo. 53. Afectaciones por Obra o Interés Público. -

Estas afectaciones reservan suelo para proyectos de beneficio colectivo, como infraestructura, equipamientos comunitarios, vivienda social u obras de interés social, restringiendo su uso y capacidad constructiva. Su aplicación exige una declaratoria de utilidad pública, garantizando indemnización a los propietarios y ajustándose a los instrumentos legales de gestión de suelo o financiamiento. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Suscal es responsable de planificar y evaluar dichas intervenciones, prohibiéndose expresamente cualquier forma de confiscación.

Artículo. 54. Afectaciones por Protección. -

Estas restricciones buscan salvaguardar la vida humana, ecosistemas frágiles, salud pública y el funcionamiento de infraestructura crítica (poliductos, líneas eléctricas, etc.), así como prevenir riesgos naturales o tecnológicos. Las zonas sujetas a protección se delimitan conforme a la normativa ambiental, de riesgos y las directrices técnicas del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Suscal, anexo a esta ordenanza. Su alcance se define caso por caso, priorizando la seguridad y la sostenibilidad territorial.

Artículo. 55. Áreas de afectación por agua, ríos, lagunas, embalses y cuencas hidrográficas. -

Sin perjuicio de las determinaciones nacionales para evitar la alteración de paisaje natural y la protección de las riveras, cauces naturales y quebradas circundantes, se determina como de prioridad cantonal la protección de los cuerpos de agua, humedales, cauces, riberas y márgenes de los cursos de agua, sean estos de caudales permanentes, intermitentes o antiguos, para lo cual se establece un área de protección (APP) medida a lo largo del contorno del/los cauces según corresponda, o desde el registro histórico de crecidas realizado por la Municipalidad tierra adentro, donde el uso primario será la conservación de la cobertura vegetal de ribera, para lo cual se establece lo siguiente:

1.- Se prohíbe la alteración de las condiciones naturales de la vegetación de ribera de cursos de agua y lagunas dentro del margen de protección de nacientes, cuerpos de agua, humedales y ecosistemas acuáticos, sean estos de caudales permanentes, intermitentes o antiguos. No se podrá alterar las condiciones físicas o realizar la canalización o dragado de humedales y ecosistemas acuáticos. Se exceptúa las actividades de canalización y dragado cuando exista riesgo para personas o bienes por desbordamientos; en esos casos estas actuaciones estarán acorde a las determinaciones de esta ordenanza y deberán ser autorizadas por el ente rector de riesgos, para lo cual se presentará el correspondiente estudio de impacto ambiental (EIA) aprobado por la autoridad competente.

2.- Se prohíbe la ocupación de las márgenes de protección de los cursos de agua y lagunas con construcciones de cualquier índole, permanentes o temporales, así como la extracción de materiales de construcción, a excepción de los autorizados por los organismos competentes, según las determinaciones de esta ordenanza. También se prohíbe en estas áreas el depósito y acumulación de desechos sólidos y vertidos contaminantes.

3.- Se establece que estos márgenes de protección se considerarán como áreas de protección permanente de cauces de agua (APP), la cual, define su magnitud a través del criterio de orden de

cauces fluviales (método de Stralher*), en el cual, se establece una correspondencia entre el orden de origen y su magnitud en función del orden de sus tributarios establecidos de 1 a 7 en el cantón, según la siguiente tabla:

ORDEN DE CAUCES (CRITERIO DE STRAHLER)	MARGEN DE PROTECCIÓN
1	5
2	10
3	15
4	20
5	30
6	40
7	60

4.-Para el caso de los cauces de agua denominados como ramales secundarios, cualquiera sea su ancho, se adoptarán un área de protección permanente (APP) de cauces de agua de acuerdo a la establecida por el orden del tramo del río (Método de Strahler) que alimenta de agua a este ramal. Se considerará este criterio independientemente si se considera a estos ramales como cursos intermitentes o permanentes.

5.-En el caso de que el margen de protección de cauces sufra los efectos de socavación, desgaste y por tanto su disminución en forma y ancho, este se mantendrá, pues siempre será medido desde el borde del cuerpo de agua foto identificable en tierra firme. Esta determinación se aplica a todos los cuerpos de agua, tierras inundables y demás cuerpos hídricos establecidos en esta norma.

6.-Para efectos de salvaguardar la trayectoria de la fauna silvestre y minimizar los efectos de las crecidas de los cuerpos de agua, se prohíbe que los caminos de acceso tomen como parte la zona definida como área de protección permanente de cauces (APP).

7.-Para el caso de los tramos de los cursos de agua que intersectan las áreas pertenecientes a las áreas de conservación de propiedad o administración del estado: Áreas pertenecientes al Sistema Nacional de Áreas Protegidas del Ecuador (SNAP), Áreas de Bosque y Vegetación Protectoras (BVP) públicas o privadas, Patrimonio Forestal del Estado (PFE), las márgenes de protección (APP) serán las establecidas por la autoridad ambiental nacional (en la actualidad Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica MAATE).

8.-Para el caso de lagos, lagunas, humedales y cauces antiguos de cuerpos de agua, se deberá establecer un área de protección permanente de cauces (APP) de 60 metros medida a partir de las márgenes fotoidentificables (del insumo cartográfico más reciente según la escala y la resolución aplicable según lo establecido por el ente nacional competente) de los cuerpos de agua.

9.-Se prohíbe los embaulamientos de ríos, quebradas o cualquier curso de agua.

10.-Para todos los cursos de agua que no se encuentren en las bases cartográficas se aplicará el margen de protección (APP) de acuerdo al criterio de orden de Strahler.

11.-En las áreas urbanas definidas, el margen de protección de cursos de agua aplicable será el definido en la normativa de uso que regule el Plan de Ordenamiento Urbanístico correspondiente a cada área.

12.-Los usos de suelo: principales, complementarios, restringidos y prohibidos para estas áreas, sean los mismos que los definidos para las áreas de preservación o conservación estricta (V) y las áreas de conservación activa (IV).

13.-El uso recreativo se podrá autorizar en estas áreas de manera coordinada con la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, siempre y cuando no se trate de ecosistemas frágiles definidos por la autoridad ambiental competente.

14.-En las áreas definidas como de protección permanente de cauces (APP), se prohíbe la adjudicación de dominio sobre estas áreas.

Artículo. 56. Márgenes de protección. -

Son servidumbres ecológicas de carácter obligatorio cuya función es la protección de los ecosistemas acuáticos y de los cuerpos de agua, sean estos de caudales permanentes, intermitentes o de tránsito antiguo, en la cual se establece un área de Protección Permanente (APP) a lo largo del contorno del cauce o sus cauces, medido desde el borde superior de la quebrada, donde el uso permitido es la conservación de la cobertura vegetal de ribera, para lo cual, se determina lo siguiente:

1.- Se prohíbe la alteración de las condiciones naturales de la vegetación de ribera dentro del margen de protección de nacientes, cuerpos de agua y ecosistemas acuáticos, sean estos de caudales permanentes, intermitentes o antiguos.

2.- La vegetación natural de estas áreas solo puede ser objeto de aprovechamiento de productos no maderables de simple recolección y de usos no consuntivos (sin afectación de su patrimonio). En estas áreas se prohíbe la eliminación de especímenes del arbolado urbano.

3.- Se establece que estos márgenes de protección se considerarán como áreas de protección permanente de cauces de agua (APP), la cual define su magnitud a través del criterio de categorización por ancho de cauces en metros, en el cual, establece una servidumbre ecológica según la siguiente tabla:

ORDEN DE CAUCES	TIPO DE CAUCES	ANCHO DEL CAUCE (METROS)	MARGEN DE PROTECCIÓN
1	De poca magnitud y caudal reducido	Menor a 10	5
2	De mediana magnitud y caudal permanente	10 – 20	10
3	De gran magnitud y caudal permanente	Mayor a 20	30

- En todo levantamiento planimétrico, el profesional responsable deberá determinar y geolocalizar el ancho del cauce en metros y el tipo de cauce, para establecer el margen de protección correspondiente, conforme lo señala la tabla anterior.
- La medición de las áreas de protección permanente de cauces de agua (APP) se realizará desde los bordes superiores de quebrada de los cauces de los cuerpos de agua. En el caso de que, por efectos del socavamiento o desgaste, los bordes superiores de quebrada se modificaran, el área de protección permanente de cauces de agua (APP) se ajustará, pues siempre será medida desde el borde de quebrada. Esta determinación se aplica a todos los cuerpos de agua y demás cuerpos hídricos establecidos en esta ordenanza.
- Se prohíbe la modificación de los cauces y la topografía natural de las márgenes de protección.
- Se prohíbe el relleno de las áreas comprendidas entre los bordes superiores de quebrada que delimitan los cauces naturales de los cuerpos de agua y sus áreas de protección permanente (APP).

- Queda prohibida la alteración de los relieves cuyas condiciones naturales permiten el flujo de escurrimiento de agua hacia los ríos y quebradas, cuya pendiente supere los 20 grados.
- 4.- En el caso de que el margen de protección de cauces sufra los efectos de la socavación, desgaste y por tanto su disminución en forma y ancho, este se mantendrá, pues siempre será medido desde el borde de quebrada. Esta determinación se aplica a todos los cuerpos de agua y demás cuerpos hídricos establecidos en esta ordenanza.
- 5.- Se prohíbe los embaulamientos o encajonamientos de ríos, quebradas o cualquier curso de agua. En el caso de existir acciones públicas o privadas de encajonamiento de esteros o cuerpos de agua, el área de protección de los cuerpos de agua encajonados se mantendrá por sobre la obra y las respectivas determinaciones de uso para el suelo urbano de protección.
- 6.- En las áreas definidas como de protección permanente de cauces (APP) y los cauces antiguos de los cursos de agua (meandros secos), se prohíbe la adjudicación de dominio sobre estas áreas.
- 7.- Para el caso de humedales y cauces antiguos de cuerpos de agua, se deberá establecer un área de protección permanente de cauces (APP) de 30 metros, medida a partir de las márgenes fotoidentificables de los cuerpos de agua.
- 8.- Se prohíbe la ejecución de actuaciones urbanísticas que impliquen el establecimiento de estructuras permanentes dentro del área formada entre los bordes superiores naturales de los cauces de agua. En el caso de que los cuerpos de agua presenten susceptibilidad a su desbordamiento, el área a considerar se medirá desde los límites superiores de las inundaciones.
- 9.- Para el disfrute y el beneficio público de estas áreas, cualesquiera de sus cerramientos colindantes y la demarcación de los accesos públicos tendrán características transparentes, para lo cual se utilizarán muros vegetales. Fuera de las áreas de las márgenes de protección, los cerramientos tendrán características transparentes, cuyos sobrecimientos no sobrepasarán los 60 centímetros de profundidad.
- 10.- Se prohíbe dentro de los cauces de agua el lavado de vehículos, la búsqueda de metales preciosos, botar basura u otras actividades de las cuales se desprendan agentes contaminantes del agua.
- 11.- Se prohíbe la construcción de bases y/o cimientos de carácter permanente o estructuras en el área de los cauces de agua que reduzcan el área de flujo normal de agua en ríos y quebradas. El incumplimiento de esta disposición implicará la demolición, por parte del GAD Municipal, de estas estructuras y la reparación del bien natural escénico, si en el plazo de 3 meses desde su notificación el propietario no lo hiciere por cuenta propia. El Municipio, posterior a ejercer el cumplimiento de esta norma, emitirá un título de crédito a nombre del propietario de la edificación, cuyo valor será el incurrido por el GAD en la demolición y reparación del bien natural escénico.
- 12.- En cualquier caso, los propietarios colindantes con las áreas de protección permanente (APP), en la falta de un acceso público a estas áreas, permitirán al GAD Municipal el acceso necesario para realizar las labores de mantenimiento de las redes de agua y alcantarillado.

Artículo. 57. Obligaciones de restauración y reparación. -

Se establece la obligación de restaurar integralmente a los responsables de causar daños a los ecosistemas, al suelo y al paisaje, y de compensar, reparar e indemnizar a las personas afectadas por estos daños. Las normas relacionadas con la restauración de la naturaleza serán las dictadas en el reglamento de restauración paisajística emitido por el GAD Municipal, de acuerdo con los organismos nacionales competentes, y serán de obligatorio cumplimiento.

Artículo. 58. Canales de conducción de agua. -

En lo referente a los canales de conducción de agua, se observará obligatoriamente la siguiente disposición:

Sin perjuicio de lo determinado por la Ley y los organismos nacionales competentes, los canales de conducción de agua deberán mantener un área de servidumbre según la tabla siguiente:

ANCHO DEL CANAL (METROS)	MARGEN DE PROTECCIÓN (METROS MEDIDOS DESDE CADA BORDE)
0 – 2	2
2 – 5	5
5 – 10	10
10 – 15	15
Mayor de 15	20

- En todo levantamiento planimétrico, el profesional responsable deberá determinar y geolocalizar el ancho del canal en metros y el tipo de canal, para establecer el margen de protección correspondiente, conforme lo señala la tabla anterior.

Artículo. 59. Acueductos. -

En lo referente a los acueductos o ductos para la conducción de agua para consumo humano se observará obligatoriamente la siguiente disposición:

- Para el adecuado mantenimiento, la realización de obras, la protección de los acueductos actuales y a implantarse, se establecerá una servidumbre gratuita de 20 metros de tránsito a cada lado para el adecuado acceso y mantenimiento de los acueductos de diámetros iguales o superiores a 200mm. Para diámetros inferiores el derecho de tránsito será de 15 metros a cada lado.
- En estas áreas de servidumbre se prohíbe el cultivo de especies agrícolas, forestales, el establecimiento de áreas deportivas y la implantación de edificaciones temporales o permanentes.
- Los usos permitidos para estas áreas son: parques lineales que no incluyan la ubicación de elementos estructurales sólidos (bases de hormigón), zonas verdes o espacios abiertos, senderos y jardines en general.

Artículo. 60. 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.

CUADRO DE AFECTACIONES POR VÍAS

Nombre de la vía	Tipo de vía	Afectación (metros desde el eje)
E 40 zona RURAL	Estatat	25 metros más el retiro de construcción
Red Vial Provincial	Red Provincial	4.5 metros más el retiro de construcción

Nota: Las afecciones en la vía E40 zona urbana y Asentamientos Humanos Concentrados se establecerán de acuerdo a las Fichas de aprovechamiento Urbanístico.

Artículo. 61. Áreas de afectación por redes. -

Son áreas por razones de seguridad que se han destinado a la conservación de las redes de servicios existentes y previstos, por lo que se prohíbe la edificación.

Las áreas de afectación son las siguientes:

Descripción	Área de protección
-------------	--------------------

Sistema de reversión poliducto	Desde el eje 15.00 metros.
Coletores y matrices de agua	Desde el eje 4.00 metros.
Coletores en servidumbre de paso	Desde el eje 3.00 metros.
Conductores eléctricos	De acuerdo al acuerdo ministerial 002/10 del CONELEC.

TÍTULO V DE LA GESTIÓN DEL SUELO

CAPÍTULO I RÉGIMEN URBANÍSTICO

Artículo. 62. Régimen urbanístico del derecho de propiedad del suelo. -

Los derechos y deberes de los propietarios de suelo que se regulan en esta Ordenanza se ejercerán de acuerdo con la normativa sobre ordenamiento territorial, clasificación de suelo, en urbano y rural, su uso, ocupación, aprovechamiento y gestión. El régimen urbanístico de la propiedad del suelo resulta de su vinculación a concretos destinos, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística. El propietario del suelo puede desarrollar, edificar y aprovechar su suelo, conforme lo establece la norma municipal o estatal según el caso.

1. La facultad de edificabilidad conferida por el Municipio al propietario del suelo respecto de la ordenación territorial y urbanística, no integra el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y obligaciones propias del régimen que corresponda.
2. Todo acto de habilitación de suelo o edificación requerirá del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que obligue la norma urbana, debiendo ser motivada su negación. En ningún caso cabe el silencio administrativo cuando estén pendientes requisitos, términos, plazos o procedimientos propios a obtener las autorizaciones pertinentes.
3. Las empresas o en general los prestadores de servicio público garantizarán sus provisiones en función de lo que establezca la planificación urbana, así como emitirán sus informes en los plazos que la norma local prevea, siendo responsables por su retardo u omisión.
4. El derecho de propiedad del suelo comprende las facultades de uso, disfrute y disposición. La facultad de uso será ejercida en función del derecho a edificar que confiere el Municipio conforme la norma urbanística del Cantón, y observando siempre la función social de la propiedad. Comprende así mismo la facultad de disposición, siempre que su ejercicio no infrinja lo establecido en las normas urbanas y en lo dispuesto en la Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales u otras normas conexas.
5. Las intervenciones que se hicieren en subsuelo o en altura serán determinadas por el plan de ordenamiento territorial, y sus herramientas de planificación.

Artículo. 63. Contenido del derecho de propiedad del suelo urbano:

Al propietario del suelo urbano se le confiere generalmente el derecho de urbanización como actividad principal de los atributos de su suelo, excepcionalmente el suelo urbano está grabado con suelo de protección ambiental y cultural en cuyo caso los procesos de habilitación del suelo y edificación están restringidos.

Artículo. 64. Derechos del propietario del suelo urbano. -

Son derechos del propietario del suelo urbano:

- a. Completar la urbanización de los terrenos para que cumplan los requisitos y condiciones establecidos para su habilitación. Este derecho podrá ejercitarse individualmente, o cuando los terrenos estén sujetos a una actuación de carácter conjunto, con los copropietarios.
- b. Edificar sobre los predios en las formas y condiciones establecidas en el PIT respectivo.
- c. Participar en la ejecución de actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, o de dotación en un régimen de justa distribución de beneficios y cargas.
- d. Obtener, en su caso, la conformidad o autorización administrativas correspondientes para realizar cualquiera de las acciones que las normas le facultan, así mismo tiene derecho a que se respeten las autorizaciones emitidas por la Municipalidad siempre y cuando fueren otorgadas en estricto cumplimiento a la normativa urbana local.

Artículo. 65. Obligaciones del propietario del suelo urbano. -

Son obligaciones del propietario del suelo urbano:

- a. Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado son responsables por la conservación, mantenimiento y mejora de sus estructuras, así, deberán mantener en perfecto estado de conservación y ornato las fachadas frontales, posteriores y laterales. Es obligación del propietario realizar las obras tendientes a contar con enlucido u otro tipo de acabado en las fachadas laterales.
- b. Completar a su costa la urbanización necesaria para que los predios de su propiedad cuenten con los servicios necesarios de infraestructura y vialidad, así como a desarrollarlos mediante edificación en los plazos y condiciones que prevé la norma y las autorizaciones municipales.
- c. Los propietarios de terrenos de suelo urbano deberán ceder obligatoriamente y de acuerdo a la ley todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.
- d. Proceder en caso que así lo establezca el planeamiento con la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
- e. Obligación de no realizar daños de ninguna magnitud a los predios colindantes.
- f. Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.

Artículo. 66. Contenido del derecho de propiedad del suelo rural:

Al propietario del suelo rural se le confiere el derecho de usar gozar y disponer su suelo conforme las vocaciones y aptitudes propias del suelo rural, sean: agrícola, pecuaria, forestal, de protección ambiental y conservación, de extracción mineral y otros usos vinculados y de acuerdo a las determinaciones del ordenamiento territorial. El suelo rural no es apto para la urbanización, ni vivienda de mediana o alta densidad.

Artículo. 67. Derechos del propietario del suelo rural. -

El propietario del suelo rural está facultado para usar, disfrutar y disponer su suelo de conformidad con su naturaleza, vocación y aptitud, dentro de los límites dispuestos por la ley y planes de ordenamiento territorial. Su uso podrá ser destinado a las actividades agrícolas, ganaderas, forestales, o cualquier otro uso vinculado al aprovechamiento racional de los recursos naturales.

Se faculta a los propietarios del suelo rural, en caso de asentamientos humanos consolidados de destino social, a presentar para estudio y adaptación de polígonos especiales de interés social con vocación de vivienda en este suelo, para el efecto la norma urbana establecerá las características, y condiciones técnicas, sociales, ambientales y legales necesarias para su aprobación. Para el efecto deberá plantearse mediante Ordenanza la incorporación de estos polígonos al planeamiento regular.

Se permite al propietario del suelo rural la edificación de vivienda en los índices de aprovechamiento y coeficientes que están contemplados en el planeamiento.

El suelo rural de expansión urbana requiere instrumentos de ordenación territorial y urbanística específicos que prevean o permitan su paso a suelo urbano, para aquello las facultades del derecho de propiedad incluyen: el derecho de consulta a la Administración Municipal, sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, de los planes y proyectos sectoriales, y de las obras que habrán de realizar para asegurar la conexión de la urbanización con las redes generales de servicios y, en su caso, las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación.

Artículo. 68. Obligaciones del propietario de suelo rural. -

Mantener los terrenos con valor ambiental, cultural, histórico, arqueológico que estén sujetos a planes de protección, con dicha condición, sin alteración alguna, hasta que la entidad competente nacional autorice la modificación de su estado natural.

Con carácter excepcional y por el procedimiento y con las condiciones previstas en la legislación de ordenación territorial y urbanística, podrán legitimarse actos y usos específicos que sean de interés público o social, que contribuyan a la ordenación y el desarrollo rurales, o que hayan de emplazarse en el medio rural, para el efecto se estará dispuesto a lo que establece la Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

En el suelo rural quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, en ningún caso, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza o que no cumpla con el lote mínimo establecido en el PUGS.

Artículo. 69. Derechos de los propietarios de suelo rural de expansión urbana. -

Los propietarios de suelo clasificado como rural de expansión urbana tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos. Además, tendrán derecho a promover su transformación instando de la Administración la aprobación del correspondiente proyecto para el planeamiento de desarrollo, de conformidad con lo que establezca la legislación urbanística.

Mientras el suelo de expansión urbana sea rural y no se transforme a urbano el propietario de este suelo no podrá urbanizarlo.

Es obligación del propietario del suelo rural de expansión urbana el ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos de conformidad con la legislación nacional.

La Municipalidad establecerá las etapas y tiempos de incorporación de suelo urbano la misma que estará ligada a la efectiva provisión de servicios de infraestructura, la definición de ejes viales principales, y la captura del mayor valor del suelo por efecto de la transformación del suelo de rural a urbano.

Artículo. 70. Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación. -

1. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente, riesgos y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.
2. El costo de las obras necesarias en virtud de lo dispuesto en el número anterior se sufragará generalmente por los propietarios o por la Administración Pública cuando la ley así lo establezca.
3. Los propietarios de suelo deberán observar los usos que se establezcan, así como las relaciones de compatibilidad para cada tipo de suelo, estos son obligatorios y deberán cumplir con los requisitos establecidos en la norma urbana para el funcionamiento de cada actividad.

CAPÍTULO II HERRAMIENTAS PARA LA GESTIÓN DEL SUELO

Artículo. 71. Gestión territorial institucional. -

Para la habilitación del suelo y la edificación, la Administración Cantonal cumplirá con las siguientes obligaciones:

- a) Informar, estudiar, tramitar, aprobar, otorgar y registrar licencias de subdivisiones, urbanizaciones, integración, reestructuración o reajuste de terrenos, proyectos de diseño urbano y edificaciones;
- b) Expedir los documentos habilitantes de acuerdo a lo que establezca el ordenamiento jurídico nacional y cantonal; y,
- c) Coordinar lo establecido en las normas provinciales en función de su competencia exclusiva sobre el uso y ocupación del suelo y la norma nacional pertinente.

Esta responsabilidad será ejercida por la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial del GAD del Cantón Suscal, o quien cumpla sus funciones dentro del orgánico funcional vigente.

Artículo. 72. Informes necesarios para habilitar el suelo y la edificación. -

Los instrumentos de información básicos para la habitabilidad del suelo y la edificación son:

- a) Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS)
- b) Aprobación de anteproyecto de lotización
- c) Aprobación de anteproyecto arquitectónico
- d) Aprobación de proyecto arquitectónico
- e) Permiso de construcción mayor
- f) Permiso de construcción menor
- g) Declaratoria Bajo Régimen de Propiedad Horizontal
- h) Aprobación de Lotizaciones Mayores a 3000 m²
- i) Aprobación de Lotizaciones Menores a 3000 m²

Por su naturaleza, estos instrumentos no otorgan ni extinguen derechos, en tanto constituyen la consulta y aplicación de la información contenida en los instrumentos de planificación vigentes a un caso concreto.

Artículo. 73. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS)

El "Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo", IPRUS es el instrumento de información básico para la habilitación del suelo y la edificación, y es el 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. La información mínima que contendrá el IPRUS se acogerá a lo determinado en la Resolución Nro. 009-CTUGS-2020 y es la siguiente:

- a) Nombre del propietario, ubicación, superficie y áreas construidas de un predio.
- b) Especificaciones obligatorias para fraccionar el suelo.
- c) Especificaciones obligatorias para la edificación, tales como: altura máxima, área libre mínima, retiros obligatorios, usos, etc.
- d) La clasificación del suelo, usos de suelo y compatibilidades, línea de fábrica, restricciones generales e índices de edificación definidos por el PUGS.
- e) Bordos de quebrada, áreas colindantes con esteros, ríos o canal de aguas lluvia, o servidumbre que se establezca para mantenimiento o preservación del área de protección, zonas vulnerables a riesgos y cualquier otro retiro de seguridad.
- f) Aclaración de diferencias de áreas.

- g) Afectaciones de todo tipo, tales como las relacionadas con vías, instalaciones eléctricas, sanitarias o cualquier otra.
- h) Factibilidad de servicios y el cronograma para su provisión efectiva o, en su caso, la actual existencia de los servicios públicos.
- i) Proyectos públicos vinculados al predio, de conformidad con los instrumentos de planificación aplicables.
- j) Requisitos para la tramitación requerida.
- k) Cualquier otra información de la que se pueda determinar cualquier afectación al proyecto inmobiliario.

Este informe será emitido por la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial quien coordinará con las demás entidades municipales en la provisión de información y la entrega.

Excepcionalmente la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial podrá modificar las regulaciones de los PIT, previa inspección a campo en casos de discrepancia entre lo regulado en el Plan y la conformación de la manzana, en cuanto a retiros y altura a ser proyectada.

Ningún informe administrativo puede modificar las características de los Polígonos de Intervención Territorial (PIT), potestad que está atribuida exclusivamente al Concejo Municipal.

No se podrá autorizar ningún proyecto de habilitación de suelo que modifique o altere la información contenida sobre el PIT, si se hiciere la autorización será nula y no confiere derechos adquiridos por haber sido obtenida de mala fe.

Los proyectos definitivos para habilitación de suelo y edificación se desarrollarán en función de la información constante en el IPRUS y a lo establecido en el PUGS. La administración no requerirá de información adicional contenida en este informe, así como no podrá negar cualquier aprobación posterior por causa de falta de información.

Por su naturaleza, este Informe no otorga ni extingue derechos, en tanto constituye información sobre el predio y la visualización y aplicación de la información contenida en los instrumentos de planificación vigentes a un caso concreto.

Artículo. 74. Herramientas de gestión del suelo. -

Sin perjuicio de lo establecido en la norma nacional, y con la finalidad de viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos del desarrollo cantonal se prevé los siguientes instrumentos: Integración Parcelaria, Anuncio de Proyectos Y Concesión Onerosa de Derechos.

- a. Integración Parcelaria. - La integración parcelaria permite una nueva configuración física y espacial de un área con la finalidad de englobar dos o más lotes de terreno en uno solo de mayor extensión.
- b. Anuncio de proyecto. - El anuncio del proyecto es el instrumento que permite fijar el avalúo real de inmuebles que están ubicados en una zona de influencia por futuras obras públicas, o que merecerán un cambio de normativa.
El anuncio de proyecto tiene como objetivo evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas y futuras, así como calcular de forma más precisa el aumento en el costo del suelo que ha soportado un predio por efecto de las obras o decisiones municipales.
El anuncio del proyecto se realizará a través del correspondiente acto administrativo, el cual, contendrá el avalúo aplicable para la justa valoración del pago de la expropiación o compra.
- c. Reajuste de Terrenos. - El reajuste de terrenos permite agrupar varios predios con el fin de posteriormente reestructurarlos con una subdivisión o urbanización nueva, puede ser promovida 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 propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, deberán garantizar el cumplimiento de las cargas correspondientes al desarrollo de la actuación urbanística.
- d. Concesión Onerosa de Derechos. -Para la captura del mayor valor del suelo que pudiere resultar del cambio de norma sea por la transformación de suelo rural o urbano, la

modificación de usos del suelo o la autorización de un mayor aprovechamiento, la Municipalidad podrá regular mediante ordenanza la venta o transferencia onerosa civil o la carga tributaria, de los derechos a edificar que estableciera.

Artículo. 75. Concesión onerosa de derechos COD. -

El GADM de Suscal, 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. En el caso del cantón Suscal la implementación de la concesión onerosa de derechos bajo 3 figuras que se determinan a continuación: Por cambio de uso de suelo, Por derechos de edificabilidad máxima y, por mayor aprovechamiento del suelo.

a. Por cambio de uso de suelo COD.

La siguiente figura se da para cambios de uso de suelo dentro del área urbana, las condicionantes, y polígonos de intervención territorial específicos para el uso de esta figura se encuentra determinado en el presente Plan. Para determinar el pago para el cambio de uso de suelo se empleará la siguiente formula:

$$COD = (Apv * Fc) * \%Ps$$

Donde:

COD= Concesión onerosa de Derechos.

Apv = Avalúo del suelo predial vigente (se determina de la base de datos de catastros y avalúos del Municipio).

Fc = factor de apreciación del suelo (proviene de dividir el Apv sobre el avalúo predial del bienio anterior).

% Ps = Porcentaje de participación del GADM Suscal. Dicho porcentaje se calcula en función del siguiente detalle:

- El 5% para cambio de uso de suelo de residencial a Comercio ocasional urbano, Comercio de vehículos, maquinaria agrícola, repuestos y accesorios, Servicios financieros, Servicios profesionales y Servicios alimenticios.
- El 10% para cambio de uso de suelo de residencial a Comercio de maquinaria liviana y equipos en general, repuestos y accesorios, Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios, Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal, Comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor, Servicios de turismo, recreación y afines, Servicios industriales, Servicios de transporte y comunicaciones, Producción artesanal y manufacturera de bienes, (No afines a la residencia)
- El 15% para cambio de uso de suelo de residencial a Industrial de bajo impacto

b. Por derechos de edificabilidad máxima COD.

La siguiente figura se propone como un incentivo al desarrollo de la construcción en las zonas urbanas, y tratar de no limitar el desarrollo de la población, las condicionantes, y polígonos de intervención territorial específicos para el uso de esta figura se encuentra determinado en el presente Plan, por encontrarse en áreas urbanas con espacios reducidos la COD se aplicará en el incremento de altura, es decir aumentando el número de pisos, hasta el límite establecido por el factor de edificabilidad máxima determinado en cada PIT.

Para determinar el pago se empleará la siguiente formula:

$$COD = \left(\frac{(Atc - Aec) * Vc}{p} \right) * \%Ps$$

Donde:

COD= Concesión onerosa de Derechos.

Atc = Área total construida en m².

Aec = Área excedente construida en m² (se determina de la diferencia entre el Atc menos el COS declarado en el proyecto por la altura máxima de pisos permitido en dicho PIT).

Vc = Valor por m² de la construcción en \$ (Para determinar el Vc, esta será declarado por el constructor del proyecto y será determinado por el valor promedio de suelo construido en dicho PIT (este valor se lo obtiene en el registro de catastros y avalúos del Municipio)).

P= Altura máxima (pisos) permitido

% Ps = Porcentaje de participación del GADM Suscal. Se tomará en cuenta el ámbito de aplicación de la concesión onerosa de derechos, pudiendo ser aplicada de acuerdo a las siguientes consideraciones:

- El 5% para un destino de uso de suelo residencial.
- El 8% para un destino de uso de suelo comercial cotidiano y producción de servicios personales
- afines a la vivienda.
- El 12% para un destino de uso de suelo de comercio ocasional urbano, Comercio de vehículos, maquinaria agrícola, repuestos y accesorios, Servicios financieros, Servicios profesionales, Servicios alimenticios.
- El 15% para un destino de uso de suelo de comercio de maquinaria liviana y equipos en general, repuestos y accesorios, Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios, Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal, Comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor, Servicios de turismo, recreación y afines, Servicios industriales, Servicios de transporte y comunicaciones, Producción artesanal y manufacturera de bienes.

c. Por autorización de mayor aprovechamiento de suelo COD

La siguiente figura se propone como un incentivo al desarrollo de la construcción en el área rural y de proyectos que aporten al desarrollo del cantón; por encontrarse en áreas rurales con espacios amplios la COD se aplicará en el aumento del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), es decir aumentando el área de construcción, hasta el límite establecido por el factor de edificabilidad máxima determinado en cada PIT.

Para determinar el pago se empleará la siguiente fórmula:

$$COD = ((Acpb - COSd) * Vc) * \%Ps$$

Donde:

COD= Concesión Onerosa de Derechos.

Acpb = Área de construcción propuesta en Planta Baja en m².

COSd = Coeficiente de Ocupación del Suelo excedente en m² (esta se determina de la diferencia entre el Acpb menos el COS máximo en m² permitido en dicho PIT).

Vc = Valor por m² de la construcción en \$ (esta será declarada por el constructor del proyecto y será aprobado por el planificador urbano previo inspección, hasta que se actualice el catastro rural, una vez actualizado el catastro rural, este servirá para determinar el valor del m² de construcción en cada sector rural).

% Ps = Porcentaje de participación del GADM Suscal. Se toma en cuenta el ámbito de aplicación de la concesión onerosa de derechos, pudiendo ser aplicada de acuerdo a las siguientes consideraciones:

- El 5% para un destino de uso de suelo residencial y apoyo a producción agropecuaria.
- El 10% para un destino de uso de suelo de comercios y servicios masivos de turismo, recreación.
- El 15% para un destino de uso de suelo industrial de mediano y alto impacto.
- El 35% para un destino de uso de suelo de proyectos estratégicos nacionales e industrial de alto riesgo.

Artículo. 76. Declaratoria de desarrollo prioritario. -

A fin de promover el desarrollo de proyectos de interés público, de vivienda o equipamientos, la Municipalidad podrá declarar áreas de desarrollo prioritario a predios baldíos con superficies requeridas para el efecto.

**TÍTULO VI
DE LA HABILITACIÓN, EDIFICACIÓN Y CONTROL DEL SUELO**

**CAPÍTULO I
DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS
SECCIÓN I
DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo. 77. Objeto. -

El presente Título tiene como objeto establecer el régimen administrativo de otorgamiento de licencias urbanísticas municipales relacionadas con el ordenamiento territorial a través de las cuales se autoriza al administrado el ejercicio de su derecho a habilitar el suelo o a edificar.

Artículo. 78. Ámbito de aplicación. -

Están obligados a obtener la Licencia Urbanística 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 del Cantón Suscal.

Artículo. 79. Actos sujetos a la Licencia Urbanística. -

Se sujetarán a las disposiciones del presente Título las siguientes actuaciones de los administrados dentro de la circunscripción territorial del Cantón Suscal:

- a. Las de habilitación del suelo
- b. Las de edificación
- c. La de declaración de un bien inmueble bajo Régimen de Propiedad Horizontal.

Las actuaciones de habilitación del suelo que se sujetan al otorgamiento y obtención de Licencia Urbanística son: las Subdivisiones (fraccionamientos); integración parcelaria; reajuste de terrenos; (Reestructuraciones Parcelarias); y, las Urbanizaciones (lotizaciones).

Las actuaciones de edificación que se sujetan al otorgamiento y obtención de Licencia Urbanística son: Permiso de construcción menor; Permiso de construcción mayor, Permiso de construcción en Áreas Históricas, La declaratoria de Propiedad Horizontal.

Artículo. 80. Actos no sujetos a Autorización Urbanística. -

No será exigible la Licencia Urbanística en los siguientes casos:

- a. Las actuaciones eximidas expresamente por la ley.
- b. Las actuaciones que sean objeto de órdenes de ejecución de autoridad competente, como la división que resulta de procesos de expropiación, partición judicial, trazados viales aprobados por la entidad competente, entre otros, no obstante, de que se deberá notificar al juez que conoce la causa sobre las determinantes dispuestas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

- c. Las actuaciones de las Empresas, o Dependencias Administrativas del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural Participativo del Cantón Suscal. En este caso, el acto administrativo que apruebe dicha intervención estará sujeto a las mismas normas administrativas determinadas en los PITs y reglas técnicas y producirá los mismos efectos que la Licencia Urbanística.
- d. Los proyectos inmobiliarios de equipamientos y vivienda promovidos por entidades del sector público que podrán realizarse a través de convenio de cooperación interinstitucional con el Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural Participativo del Cantón Suscal. En este caso, el proyecto técnico será revisado previo a la firma del convenio y estará sujeto a las reglas técnicas vigentes.
- e. La demolición de construcciones o edificaciones ya existentes declaradas en ruina inminente y las obras de apuntalamiento, cuando sean precisas, siempre que no se trate de bienes inventariados o patrimoniales; o, bienes en áreas históricas.
- f. Las construcciones provisionales para uso de oficinas, bodegas o vigilancia de predios durante la edificación de una obra, y de los servicios sanitarios correspondientes, únicamente cuando la obra cuente con informe aprobatorio del proyecto técnico.
- g. La desmembración de parte de un bien inmueble de propiedad particular cuyo fin sea la transferencia gratuita a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural Participativo del Cantón Suscal para la realización de obra pública con sujeción a la planificación institucional, en cuyo caso por excepción no se sujetará a las asignaciones de fraccionamiento previstas en el PUGS. La transferencia gratuita se perfeccionará con la suscripción de la correspondiente escritura pública a la cual se adjuntará el acto administrativo de desmembración.

Sin perjuicio de lo prescrito en el numeral anterior, toda persona natural o jurídica está obligada a cumplir las normas administrativas y reglas técnicas que garanticen la seguridad de las personas, bienes y el ambiente, y a coadyuvar con sus actuaciones al orden público y la convivencia ciudadana.

SECCIÓN II

TÍTULO Y ALCANCE DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo. 81. Título jurídico. -

1. El Título jurídico que contiene el acto administrativo de autorización al que se refiere este Título se denominará "Licencia Urbanística", para las intervenciones de habilitación de suelo y edificación que se permitan.
2. En el Título jurídico de la Licencia Urbanística se indicará el tipo de intervención autorizada, de acuerdo con la clasificación de actuaciones urbanísticas contenidas en el presente Título, indicando las Reglas Técnicas y Normas Administrativas a que queda sometida.

Artículo. 82. Clases y Título jurídico de Licencias Urbanísticas. -

Las licencias urbanísticas se clasifican y se titulan:

- Licencias Urbanísticas de Habilitación del Suelo:
 - Licencia Urbanística de Subdivisión.
 - Licencia Urbanística de Integración Parcelaria.
 - Licencia Urbanística de Reestructuración Parcelaria.
 - Licencia Urbanística de Urbanización.
- Licencias Urbanísticas de Edificación:
 - Licencia Urbanística de Edificación de Obras Menores (Permiso de Construcción Menor).
 - Licencia Urbanística de Edificación de Obras Mayores. (Permiso de Construcción Mayor).
 - Licencia Urbanística de Edificación en Áreas Históricas (Permiso de Construcción Mayor y Menor en A.H.).
- Licencia Urbanística de Propiedad Horizontal.

Artículo. 83. Alcance de las Licencias Urbanísticas. -

1. El otorgamiento de la Licencia Urbanística presupone el cumplimiento por parte de los administrados de los procedimientos establecidos en este Título; y el cumplimiento de reglas técnicas y normas administrativas que le son aplicables; y, la verificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural Participativo del Cantón Suscal del cumplimiento de las normas administrativas y reglas técnicas que son objeto de control municipal a la fecha de la referida verificación.
2. La Licencia Urbanística se entenderá otorgada dejando a salvo las potestades de la autoridad pública y los derechos de terceros; y, no podrá ser invocada para excluir o disminuir la responsabilidad administrativa, civil o penal en que hubieran incurrido los titulares de la misma en el ejercicio de las actuaciones autorizadas.
3. El hecho de que un administrado realice la intervención autorizada con la Licencia Urbanística no convalida el incumplimiento de otras obligaciones previstas en el ordenamiento jurídico nacional, municipal o su deber general de garantizar la seguridad de las personas, los bienes o el ambiente en el ejercicio y ámbito de su actuación.

SECCIÓN III**CLASES DE PROCEDIMIENTOS PARA LICENCIAS URBANÍSTICAS****Artículo. 84. Tipos de procedimientos. -**

Las solicitudes de Licencia Urbanística se tramitarán por los procedimientos simplificados y de revisión previa regulados por el presente Título.

Artículo. 85. Actuaciones sujetas al procedimiento administrativo simplificado.-

Se sujetan al procedimiento administrativo simplificado las siguientes actuaciones que tienen una limitada incidencia en el entorno urbanístico, en la seguridad a las personas o en previsible repercusión medioambiental:

1. Subdivisiones y reestructuraciones parcelarias que tengan acceso a una vía pública y cuenten con obras de infraestructura instaladas.
2. Edificación de obras menores (Permiso de Construcción Menor).

Artículo. 86. Trámite. -

El trámite que se debe seguir será el establecido en el Anexo N° 14 de la presente ordenanza:

Artículo. 87. Requisitos formales. -

El formulario normalizado contendrá los requisitos formales documentales e información requerida en el procedimiento de conformidad con lo previsto en esta Ordenanza. No se solicitará documentos o requisitos que la misma Municipalidad genere, a menos que sea necesaria su verificación.

Para todo trámite urbanístico se requiere del IPRUS.

Artículo. 88. Solemnidades para el Otorgamiento de la Licencia Urbanística. -

En el procedimiento administrativo simplificado, la presentación del formulario de solicitud de autorización por parte del interesado implicará automáticamente el otorgamiento de aquella, cuando se cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

- a. Que el formulario de solicitud haya sido debidamente cumplimentado y presentado. El formulario será suscrito por el propietario del predio, por el promotor en caso de que corresponda y por el profesional que intervino en la planificación y diseño del proyecto.
- b. Que se adjunten todos los requisitos documentales exigidos en esta Ordenanza.

Si el interesado no hubiese cumplido las condiciones previstas en el presente artículo, se rechazará su solicitud por parte del funcionario asignado al trámite, quien tendrá bajo su responsabilidad explicar las razones del rechazo y devolución del formulario y sus anexos al interesado, informándole al mismo de las acciones que deba tomar para presentar nuevamente la solicitud de la autorización.

Artículo. 89. Alcance del control de legalidad de la Licencia Urbanística. -

El Órgano Administrativo Encargado emitirá la licencia con la constatación del cumplimiento de las condiciones previstas para su otorgamiento, en materia de procedimiento y completitud.

La emisión de la licencia en el procedimiento administrativo simplificado no implica inspección previa alguna.

El titular de la autorización, el promotor en caso de que corresponda y el profesional que intervino en la planificación y diseño del proyecto, son responsables exclusivos del contenido de las declaraciones que han efectuado en el formulario de la solicitud.

La información sobre cuya base se emite la autorización administrativa se presume verdadera, sin perjuicio de que la Municipalidad pueda verificarla física o documentalmente a través de los mecanismos que la normativa prevé.

Artículo. 90. Actuaciones sujetas al procedimiento administrativo de revisión previa. -

Se sujetan al procedimiento administrativo de revisión previa las siguientes actuaciones que por su naturaleza y especialización tienen significación urbanística o ambiental y las que pueden afectar a la seguridad de las personas, bienes, ambiente o al patrimonio arquitectónico:

- a. Subdivisiones, integraciones y reestructuraciones parcelarias que implican realización de obras; y de urbanizaciones.
- b. Edificación de obras mayores (Permiso de Construcción Mayor).
- c. Edificación en inmuebles patrimoniales (Permiso de Construcción Mayor y Menor en A.H.).

Artículo. 91. Trámite. -

El trámite que se debe seguir será el establecido en el Anexo N° 14 de la presente ordenanza:

SECCIÓN IV VIGENCIA DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo. 92. Vigencia de las Licencias Urbanísticas. -

Las Licencias Urbanísticas de habilitación y edificación otorgarán un plazo determinado, tanto para iniciar como para terminar las actuaciones licenciadas.

- a. La vigencia de las Licencias de habilitación de Suelo será de dos años a partir de la fecha de expedición de la autorización.
- b. La vigencia de las Licencias Urbanísticas de Edificación serán las siguientes:
 - Licencia Urbanística de Edificación de Obras Menores (Permiso de Construcción Menor). – 1 año a partir de la fecha de expedición de la autorización.

- Licencia Urbanística de Edificación de Obras Mayores. (Permiso de Construcción Mayor). – 2 años a partir de la fecha de expedición de la autorización.
- Licencia Urbanística de Edificación en Áreas Históricas (Permiso de Construcción Mayor y Menor en A.H.). – 2 años a partir de la fecha de expedición de la autorización.
- La Licencia de Propiedad Horizontal tiene vigencia hasta la inscripción en el Registro de Propiedad.

Artículo. 93. Renovación. -

Los plazos establecidos en las Licencias Urbanísticas de habilitación y edificación podrán renovarse por una sola vez y por la mitad del plazo entregado inicialmente. En caso de vencerse este segundo plazo, tendrá que volverse a realizar todo el trámite correspondiente.

Artículo. 94. Transmisión. -

Los efectos de la transmisión de los titulares de las licencias son:

1. La Licencia Urbanística es transmisible, pero el cedente deberá notificarlo a la Municipalidad, sin lo cual subsistirán los derechos y responsabilidades del titular original de la licencia. La transmisión supondrá su actualización.
2. Realizada la notificación de la transmisión de la Licencia Urbanística por su titular, el cesionario se subrogará en la situación jurídica del cedente, sin que ello suponga alteración de las condiciones materiales de la misma ni de sus efectos.

Artículo. 95. Modificación. -

Las licencias pueden modificarse siguiendo las siguientes reglas:

1. El titular de la Licencia Urbanística solicitará motivadamente la modificación, a través del formulario normalizado correspondiente, cuando existan variaciones en las condiciones y/o en la información provista para su otorgamiento.
2. La Licencia Urbanística que se conceda en sustitución y que incluirá las modificaciones, hará referencia a la autorización que se modifica; y, desde la fecha de su otorgamiento, la original caduca.
3. El trámite de la modificación de la licencia será el mismo que el de su otorgamiento.
4. El procedimiento de la modificación de la Licencia Urbanística resultante de las variaciones en el proyecto y condiciones técnicas por modificación o ampliación de planos arquitectónicos se sujetará a las siguientes reglas:
 - a. El procedimiento para el otorgamiento de informes aprobatorios de planos arquitectónicos modificatorios o ampliatorios, se sujetará al previsto en el ordenamiento municipal vigente a la fecha de su requerimiento.
 - b. Las modificaciones a los proyectos no podrán inobservar las características de uso y ocupación y aprovechamiento establecidos en el PUGS o en la normativa local o nacional vigente.
 - c. Las modificatorias o ampliaciones deberán sujetarse con las restantes reglas técnicas, constantes en las Normas de Arquitectura y Urbanismo o reglas específicas vigentes a la fecha de su requerimiento.

Artículo. 96. Caducidad. -

La Licencia Urbanística caducará en los siguientes casos:

- a. Cuando no se cumpliera el plazo de vigencia. Sin perjuicio de ello, el interesado deberá concluir la actuación sujeto a las multas previstas en el régimen de infracciones y sanciones de esta Ordenanza.

- b. Por el vencimiento de cualquier otro plazo otorgado al interesado por el GADIPCS para subsanar deficiencias.
- c. Si no se han renovado las garantías otorgadas por el administrado.
- d. En los demás casos previstos en el ordenamiento jurídico municipal.

La declaración de caducidad extinguirá la Licencia Urbanística, suspenderá todo tipo de obras desde el momento en que se declaró, salvo la ejecución de los trabajos de seguridad y mantenimiento a fin de proteger a las personas, los bienes y el ambiente, de los cuales se dará cuenta a la Municipalidad.

Cuando se haya declarado la caducidad de la licencia, la entidad encargada de la emisión podrá autorizar la terminación de trabajos por una sola vez previo el pago de la multa.

La caducidad por alguna de las causas previstas en este artículo no dará derecho a indemnización alguna.

Artículo. 97. Nulidad por razones de legitimidad. -

El Órgano Administrativo Encargado podrá declarar la nulidad de la Licencia Urbanística, en cualquier momento y aún de oficio, cuando hubiere sido otorgada incumpliendo los parámetros del Plan de Uso y Gestión del Suelo o forjando documentos o requisitos establecidos, que alteren la veracidad de la información.

Esta disposición se extiende a las licencias de publicidad exterior, de infraestructuras de telecomunicaciones y las demás que regula esta normativa.

CAPÍTULO II: REGLAS TÉCNICAS

Artículo. 98. Reglas Técnicas objeto de control. -

Las reglas generales aplicables para el control son:

1. Las reglas técnicas son las especificaciones de orden técnico para el diseño urbano y arquitectónico, y construcción de espacios que permitan habilitar el suelo, edificar, o declarar un inmueble bajo régimen de propiedad horizontal, a ser respetadas por el administrado en el ejercicio de su actuación y cuyo cumplimiento garantiza su funcionalidad, estabilidad y seguridad de las personas, bienes y el ambiente, coadyuvando al orden público y la convivencia ciudadana.
2. Las reglas técnicas objeto de control municipal, según se trate de control previo o posterior, por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Suscal, en las actuaciones del administrado objeto de Licencia Urbanística, son las siguientes:
 - a. Las reglas técnicas tales como: asignaciones de zonificación para el fraccionamiento del suelo, dimensiones y superficie de los lote, frente mínimo, afectaciones y contribuciones de áreas verdes; y de construcción, como retiros de construcción de la edificación, coeficiente de ocupación del suelo en planta baja, coeficiente de ocupación del suelo total, volumen y altura de las edificaciones, dimensiones de locales; las categorías, dimensiones y trazados de las vías; afectaciones por líneas férreas, las áreas de afectación por vías, ríos, quebradas y otras especiales definidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, las Normas de Arquitectura y Urbanismo y las Normas Ecuatorianas de la Construcción.
 - b. Las reglas técnicas específicamente determinadas como objeto de control por la autoridad municipal encargada, en materia de prevención de incendios y régimen de propiedad horizontal.
 - c. En el caso de las viviendas de interés social, por su carácter vulnerable y de otras categorías definidas expresamente en esta Ordenanza, el control técnico comprenderá, además de las reglas técnicas referidas en los literales anteriores, la verificación de la sujeción de la construcción de la edificación a los planos, diseños y especificaciones

previstas por el interesado, en los aspectos expresamente previstos en la regla técnica pertinente por la autoridad municipal encargada.

3. No obstante, lo previsto en el numeral anterior, el propietario, los profesionales que intervinieron en la planificación, diseño y ejecución del proyecto, y el promotor del ser el caso, serán solidariamente responsables del cumplimiento de todas las reglas y normas técnicas que les sean de aplicación, y no solo de las que son objeto de control por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Suscal. Es también de responsabilidad solidaria de los sujetos señalados en este apartado, el realizar los controles mínimos de calidad que la ley exige para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales. Para tal efecto, en la declaratoria de propiedad horizontal y en la primera venta de inmuebles, se declarará y enunciará, por referencia, las normas y reglas técnicas aplicadas a la planificación y construcción, con el objeto de que las partes contratantes puedan ejercer sus derechos.

Artículo. 99. Reglas técnicas específicas. -

Los proyectos técnicos requeridos para el licenciamiento urbanístico, deben regirse a las disposiciones establecidas por la Ley Orgánica de Discapacidades, la Ordenanza de Eliminación de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas; La Norma Ecuatoriana de la Construcción, las Normas de Arquitectura y Urbanismo y, para la presentación las siguientes Normas INEN o las que las sustituyan:

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

CAPÍTULO III

DE LOS PROFESIONALES RESPONSABLES EN LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo. 100. Planificación y construcción de Obras Licenciadas. -

Toda obra pública o privada que requiera proyecto técnico como parte de la Licencia Urbanística del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Suscal, deberá estar planificada y ejecutada por profesionales con Título de tercer nivel reconocido y registrado en la SENESCYT en las áreas de diseño y construcción afines según lo determinado en el ámbito de competencia referido en este capítulo.

Artículo. 101. Ámbito de competencia Profesional. -

Los proyectos técnicos y formularios requeridos en los procedimientos para obtener licencias urbanísticas, deberán contener la firma o firmas de responsabilidad de cada profesional, como se indica en el siguiente cuadro:

Requerimiento Técnico:	Profesional responsable:
Diseño Arquitectónico y/o urbano	Arquitecto
Diseño Estructural	Ingeniero Civil (Estructural).

Diseño Estructural Mecánico	Ingeniero Mecánico o afines
Diseño Eléctrico	Ingeniero: Eléctrico, Electromecánico o afines
Diseño Hidráulico	Ingeniero Civil (Hidráulico) o afines
Diseño Infraestructura Urbana	Ingeniero: Civil, Eléctrico, Electromecánico o afines
Diseño Proyectos de Restauración	Arquitecto o afines
Diseño y Formulación de Planes Ambientales	Ingeniero Ambiental o afines. Para la elaboración de Estudios de Impacto Ambiental mayores el profesional deberá encontrarse debidamente calificado en el MAE como consultor ambiental.
Diseño de Publicidad, Mobiliario Urbano	Arquitecto, Licenciado o Ingeniero en Diseño Gráfico o afines
Diseño Redes, Datos, Voces, seguridad, Sistema contra incendios.	Ingeniero: Electrónico, Eléctrico, Civil, Industrial. Especialista en seguridad industrial y/o afines
Dirección de construcciones u obras.	Arquitecto e Ingeniero Civil
Otros	Profesionales según el área que le corresponda

Artículo. 102. Sujeción a las reglas técnicas y normas administrativas. -

Todo profesional del diseño, planificación, construcción, fiscalización, de proyectos y obras de fraccionamiento y/o edificación, están en la obligación de respetar las normas administrativas y las reglas técnicas, establecidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Suscal y las entidades nacionales. Las Normas de Arquitectura y Urbanismo se detallan en el Anexo 13 de la presente ordenanza.

Artículo. 103. Dirección técnica. -

En toda obra de edificación a partir de la iniciación de su ejecución deberá contar con un Director de Obra, Arquitecto o Ingeniero Civil, quien asumirá la responsabilidad técnica de la obra; para el efecto al notificar el inicio de la construcción se presentará el contrato privado entre el propietario del predio y el profesional debidamente reconocido con firma y rubrica.

En casos excepcionales será obligatorio que se realice el contrato ante notario o juez.

Artículo. 104. Identificación del proyecto y profesionales responsables de la obra. -

El propietario o promotor instalarán al inicio de la obra un rótulo en formato A0 en las edificaciones en general y en formato A1 para las edificaciones en áreas históricas, de identificación del proyecto en el que se señale: el nombre del proyecto, número y fecha de emisión de la Licencia Urbanística de Edificación, nombres de los profesionales responsables del proyecto técnico, y, del profesional responsable de la dirección de la obra con el correspondiente registro de SENESCYT.

Artículo. 105. Responsabilidad de las obras. -

Todo profesional -persona natural o jurídica- que haya participado en la elaboración del proyecto técnico, en la ejecución y/o en dirección de las obras y/o el control de los materiales utilizados en las mismas, será responsable del cumplimiento de las normas y reglas técnicas y de la calidad de las edificaciones. Para respaldar su accionar mantendrá un archivo documental de los planos, licencias, especificaciones técnicas de construcción, reportes, libro de obra, bitácoras, etc.

Artículo. 106. Autorización para modificaciones a los proyectos. -

Para la modificación de los proyectos técnicos licenciados se debe contar con la autorización del profesional que suscribió los mismos.

No se podrán hacer cambios en la funcionalidad, en la estructura, ni en el proceso de edificación sin contar con una licencia modificatoria. Si el profesional hubiese incurrido en este hecho incurrirá en la sanción dispuesta para las infracciones graves.

Si el propietario realizare cambios sin contar con el consentimiento del profesional responsable y la licencia modificatoria, será sancionado con la pena correspondiente a las sanciones graves, liberando al profesional de cualquier tipo de responsabilidad por estas eventualidades.

Las sanciones aplicables no eximen al propietario o al responsable técnico de sus obligaciones por daños causados a terceros, sin perjuicio de las sanciones impuestas por el ordenamiento jurídico nacional y local.

CAPÍTULO IV
DE LAS LICENCIAS DE HABILITACIÓN DEL SUELO
SECCIÓN I
DISPOSICIONES COMUNES

Artículo. 107. Habilitación del suelo. -

La habilitación del suelo es el proceso técnico de división del suelo, 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, reestructuraciones parcelarias o reajuste de suelo y urbanizaciones, de las que resulten nuevos lotes o solares susceptibles de transferencia de dominio.

Todas las Subdivisiones, Integraciones, Reestructuraciones Parcelarias y las Urbanizaciones que se realicen en el Cantón Suscal deben sujetarse al otorgamiento y obtención de la correspondiente Licencia Urbanística, en los términos establecidos en el presente Título y se sujetará a las disposiciones sobre uso de suelo y zonificación establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Artículo. 108. Contribución de Áreas verdes, comunitarias y vías. -

Para obtener las correspondientes Licencias de Habilitación en subdivisiones, reestructuraciones parcelarias y urbanizaciones, el propietario o promotor deberá entregar a la Municipalidad, en forma de cesión gratuita y obligatoria, mínimo el quince por ciento (15%) del área útil del terreno para áreas verdes y equipamiento comunitario, destinado exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento (50%) de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización.

Los proyectos urbanos arquitectónicos especiales procurarán que la contribución de áreas verdes supere el quince por ciento (15%).

Para los casos de exoneración o compensación del área verde, se aplicará lo dispuesto en la normativa nacional.

La entrega de áreas verdes comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable.

En caso de fraccionamiento de predios con una superficie inferior a los tres mil metros cuadrados (3.000 m²), se sujetará a lo que disponga la normativa específica nacional.

El diseño de las vías se realizará observando las dimensiones y características que especifiquen las Normas de Arquitectura y Urbanismo, respetando las afecciones establecidas en el PUGS.

Artículo. 109. Garantía para la habilitación del suelo. -

Para obtener la correspondiente Licencia Urbanística de habilitación y asegurar que el administrado ejecute el proyecto de habilitación del suelo, la ejecución y entrega de obras a ejecutarse de conformidad con el proyecto técnico aprobado, éste deberá constituir a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural Participativo del Cantón Suscal una garantía de entre las previstas en esta sección, por un monto equivalente al 100% del valor de las obras a ejecutarse. El administrado asumirá los costos derivados de la obtención de esa garantía.

Se exonera de esta garantía a las subdivisiones y reestructuraciones parcelarias en las que no se requiera la realización de obras.

Artículo. 110. Garantías que puede aceptarse para la habilitación del suelo. -

El Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural Participativo del Cantón Suscal aceptará como garantías: hipotecas valoradas por la dependencia encargada de Avalúos y Catastros de lotes diferentes al predio que está en habilitación, prendas, papeles fiduciarios, garantías bancarias, pólizas de seguros, depósitos en moneda en curso legal, las cuales serán entregadas a la Dirección Financiera que establecerá las características y los procedimientos específicos para cada caso.

1. Para el caso de hipotecas, se constituirá primera hipoteca sobre inmuebles diferentes al predio a urbanizarse. El administrado asumirá los costos derivados de la obtención de esa garantía.
2. En las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo efectuadas por organizaciones sociales aprobadas por el Ministerio sectorial competente únicamente servirán como garantía de ejecución de las obras la hipoteca de los lotes.
3. Para el caso del resto de garantías, que igualmente constarán en la Licencia Urbanística, deberán rendirse previa a la obtención de esta, sin que el administrado esté facultado a iniciar las obras de habilitación sin la consignación de aquellas ante la Dirección de Gestión administrativa y Financiera.
4. Cuando se trate de pólizas de seguros o garantías bancarias, aquellas deberán cumplir como mínimo los siguientes requisitos para que sean consideradas por la Municipalidad:
 - a. Serán incondicionales, irrevocables y de cobro inmediato con la sola notificación de la Administración Municipal de que el administrado incumplió la obligación principal, en consecuencia, no se admitirán garantías que determinen trámites administrativos previos.
 - b. Las garantías deberán otorgarse por todo el tiempo que se haya previsto para la ejecución de la obra; o, deberá prever una cláusula de renovación automática hasta que el administrado obtenga el Informe Aprobatorio de finalización de la obra.
5. En el caso de urbanizaciones que se construyan por etapas el urbanizador constituirá a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural Participativo del Cantón Suscal una garantía por el valor total de las etapas que van a ejecutarse, la misma que podrá levantarse parcialmente de conformidad con las etapas propuestas y el avance de las obras y su costo total.

Artículo. 111. Devolución y ejecución de garantías. -

Para la devolución y ejecución de las garantías se estará a las reglas siguientes:

1. Expedido el Informe Aprobatorio de Finalización de obras de habilitación, otorgado por parte de la dependencia administrativa pertinente, este será incorporado en el Título de la Licencia Urbanística de habilitación, la Autoridad Administrativa Otorgante ordenará inmediatamente y sin ningún otro trámite, la devolución o levantamiento de las garantías otorgadas por el administrado.
2. En caso de que, en la inspección final, el órgano administrativo pertinente estableciera que la obra concluida presentare inconsistencias con la licencia otorgada, enviará el informe respectivo a la responsable de justicia Municipal para que se inicie el proceso administrativo sancionador, sin perjuicio de que la autoridad administrativa otorgante ejecute la garantía en la proporción equivalente al incumplimiento.
3. Si el administrado no finalizare las obras en el plazo establecido en la licencia otorgada, la responsable de justicia Municipal iniciará el proceso administrativo sancionador, y notificará a la autoridad administrativa otorgante para la ejecución de la garantía, en la proporción equivalente al incumplimiento.
4. El valor de la garantía ejecutado será destinado para la terminación de las obras faltantes.
5. Para tal efecto, la autoridad administrativa encargada establecerá los mecanismos para que el valor de la garantía sea entregado a la entidad municipal o empresa pública cuya intervención se requiera para la finalización de la obra.

Artículo. 112. De las Transferencias de Dominio de áreas verdes a favor de la Municipalidad y lotes subdivididos a favor de terceros. -

1. Las transferencias de dominio a favor de la Municipalidad se realizarán de acuerdo a lo establecido en las normas pertinentes nacionales. (artículo 479 COOTAD)
2. La Licencia Municipal de Habilitación y el Informe Favorable de Finalización de Obras, serán requisitos para que el administrado pueda perfeccionar el trámite de catastro de los nuevos lotes producto de la subdivisión ante la entidad administrativa encargada del Catastro, previo la inscripción del dominio de aquellos ante el Registro de la Propiedad.

Artículo. 113. Autoridad Administrativa Otorgante de las Licencias Urbanísticas de Habilitación de Suelo. -

Por delegación del Alcalde, la Dirección de gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, es el órgano competente para otorgar las Licencias Urbanísticas de Subdivisión y Reestructuración Parcelaria; para Urbanizaciones, el Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural Participativo del Cantón Suscal es la autoridad competente para otorgar mediante resolución la Licencia Urbanística de Urbanización.

Artículo. 114. El Informe Técnico Legal Favorable. -

El Informe Técnico Legal Favorable del Proyecto Técnico elaborado por la mesa técnica institucional permanente con delegados de Procuraduría Síndica, Avalúos y Catastros, Desarrollo y Control Territorial; y de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, el instrumento en el que se hace constar el cumplimiento de la normativa municipal y nacional vigentes.

El Informe Técnico Legal Favorable del proyecto técnico de habilitación del suelo, es requisito previo para la emisión de las Licencias Urbanísticas de Habilitación, pero no autoriza trabajo de intervención física alguna.

Artículo. 115. Solicitud para Movimientos de Tierra. -

En predios con pendientes se podrá modificar su condición mediante movimiento de tierras u otras obras de ingeniería, para lo cual, se solicitará la respectiva autorización a la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, adjuntando a la solicitud la justificación de dicha

intervención con el respectivo proyecto, respetando lo determinado en los polígonos de intervención territorial, de conformidad a lo siguiente:

- a) La solicitud deberá contar con el respectivo informe favorable del departamento de Medio Ambiente y Riesgos o quien haga sus veces de acuerdo a lo dispuesto en el Orgánico Funcional del Gobierno Municipal.
- b) La solicitud será acompañada de un estudio técnico que garantice la correcta realización de estos trabajos, que no afecten a los terrenos circundantes, edificaciones y causen el menor impacto en el medio. Los propietarios y los profesionales que realicen los estudios, y la ejecución de los respectivos trabajos serán administrativa, civil y penalmente responsables de los mismos, de conformidad a las leyes vigentes.
- c) La solicitud será acompañada de las respectivas autorizaciones ambientales emitidas por la Autoridad Ambiental Nacional, especialmente cuando se deba remover cobertura vegetal nativa o por pertenecer a un ecosistema sensible.

Iguales tratamientos tendrán todos los proyectos en los que se proponga la construcción de subsuelos, siempre que se garantice la integridad de las obras de infraestructura.

No se podrá realizar movimientos de tierra en zonas con un nivel de riesgo catalogados como alta o muy alta a fenómenos de remoción en masas, con excepción de los trabajos de mitigación o estabilización.

SECCIÓN II

LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISIÓN DEL SUELO

Artículo. 116. Objeto y alcance de la Licencia Urbanística de Subdivisión del Suelo. -

A través de la Licencia Urbanística de Subdivisión, el Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural Participativo del Cantón Suscal autoriza al administrado la subdivisión requerida y el inicio de la ejecución de obras, de ser el caso y de acuerdo al informe aprobatorio del cumplimiento de las reglas técnicas y normas administrativas.

Artículo. 117. Tipos de Proyectos de Subdivisión. -

Los proyectos de subdivisión son propuestas que tienen por finalidad dividir y habilitar nuevos lotes, conforme los aprovechamientos establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y las contribuciones de áreas verdes y vías.

- a. **Subdivisiones en suelo urbano.** - En áreas urbanas, además de las áreas verdes y comunales que tendrán obligatoriamente frente a una vía pública.

En áreas históricas se permiten subdivisiones en predios inventariados siempre que no dividan a crujías o unidades constructivas con continuidad estructural o cuando estén constituidas por varias unidades que no integren un conjunto unitario de carácter morfológico, funcional o estilístico. No se permite la subdivisión de predios que contengan conjuntos o edificaciones monumentales o de interés especial catalogados de protección absoluta.

- b. **Subdivisiones en suelo rural.** - En suelo rural, destinado a producción agropecuaria y expansión urbana se podrá subdividir observando las condiciones establecidas en el PUGS. Se aplicarán las reglas generales que establece la normativa nacional para cesión de áreas verdes y comunales y tendrán obligatoriamente frente a una vía pública. No se podrá fraccionar en áreas de conservación y aprovechamiento extractivo y en general en terrenos que superan el 60% de inclinación.

No se considera como subdivisión:

- a. El fraccionamiento que practica el Gobierno Autónomo Descentralizado del Municipio del Cantón Suscal mediante resolución del Concejo Municipal en los bienes sobre los que ejerce dominio, en que por cuestiones de interés social u ordenamiento territorial no se requiera la contribución de áreas verdes y comunales.

- b. El fraccionamiento que resulte de la expropiación parcial de un lote practicada por un ente público. Las posteriores habilitaciones de suelo en lotes producto de esta expropiación se sujetarán a las disposiciones de esta Ordenanza y el Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- c. El fraccionamiento resultante de la afectación y consecuente expropiación vial en las condiciones que determine la ley, no será sujeta a la contribución por áreas verdes. Las posteriores habilitaciones de suelo en lotes producto de esta expropiación se sujetarán a las disposiciones de esta Ordenanza y el PUGS.

SECCIÓN III

LICENCIA URBANÍSTICA DE INTEGRACIÓN, REESTRUCTURACIÓN PARCELARIA O REAJUSTE DE SUELO

Artículo. 118. Objeto y alcance de la Licencia Urbanística de Integración, Reestructuración Parcelaria o Reajuste de Suelo. -

A través de esta licencia, el Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural Participativo del Cantón Suscal autoriza al administrado la unificación o una nueva configuración espacial de lotes existentes y el inicio de la ejecución de obras, de acuerdo al informe aprobatorio del cumplimiento de las reglas técnicas y normas administrativas.

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

- a. Regularizar la configuración de parcelas, o nuevo trazado de parcelaciones defectuosas;
- b. Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana.

SECCIÓN IV

LICENCIA URBANÍSTICA DE URBANIZACIÓN

Artículo. 119. Objeto y alcance de la Licencia Urbanística de Urbanización. -

A través de la Licencia Urbanística de Urbanización, el Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural Participativo del Cantón Suscal autoriza al administrado la ejecución del proyecto de urbanización requerido y el inicio de la ejecución de obras, de acuerdo al informe aprobatorio del cumplimiento de las reglas técnicas y normas administrativas.

Artículo. 120. Proyectos de Urbanización. -

Los proyectos de Urbanización son propuestas de iniciativa municipal o privada que tienen por finalidad el fraccionamiento y habilitación del suelo en áreas de la circunscripción territorial del Cantón Suscal calificadas exclusivamente como suelo urbano por el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo. En urbanizaciones, la división del suelo contemplará más de diez lotes, además del correspondiente al de las áreas verdes comunal y vías e infraestructura requerida.

Los proyectos de urbanización deberán observar obligatoriamente las determinaciones normativas sobre ordenación, uso y ocupación del suelo y edificación previstas en el PUGS; deberán integrar sus redes de infraestructura y vialidad a las redes generales (existentes o previstas); y deberán contar con los certificados de factibilidad de servicio y las propuestas técnicas para la ejecución de obras de infraestructura y vialidad. Los proyectos urbanos arquitectónicos especiales que se propongan a partir de urbanizaciones en ningún caso podrán disminuir el tamaño del lote mínimo determinado en la zonificación respectiva.

Las urbanizaciones pueden ser:

1. Urbanizaciones sujetas a reglamentación general, que pueden ser desarrolladas y promovidas por cualquier persona natural o jurídica que se sujete a las asignaciones de la zonificación y cumpla con los requerimientos y procedimientos vigentes. Estas urbanizaciones deberán

contar con Informe Técnico Aprobatorio de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial y deberán garantizar la transferencia de áreas verdes y áreas comunales al Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural Participativo del Cantón Suscal de conformidad con esta ordenanza.

2. Urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo, que deberán ser desarrolladas por organizaciones sociales legalmente constituidas que cumplan con los requisitos legales, socio - organizativo y técnicos previstos para el efecto. Estas urbanizaciones deberán cumplir con los requerimientos y procedimientos vigentes, garantizar la transferencia de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal al Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural Participativo del Cantón Suscal, y la consolidación plena en un plazo especial máximo de 8 años. Como garantía de cumplimiento de las etapas en urbanizaciones de interés social progresivo, los lotes serán gravados con primera hipoteca, permitiéndose segunda hipoteca siempre y cuando la autoridad administrativa así lo apruebe, con necesaria motivación que justifique el cambio y la suficiencia de la garantía para el cumplimiento de las obligaciones contraídas.

Los proyectos de urbanización deberán identificar etapas de incorporación que serán ejecutadas conforme al cronograma valorado de obras. Las obras de infraestructura podrán realizarse por etapas y serán entregadas al Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural Participativo del Cantón Suscal o sus Empresas Públicas Municipales una vez que se hayan concluido. El informe favorable de finalización de obras total o por etapas, es condición para la autorización de los Títulos de propiedad. Sin embargo, como garantía de cumplimiento de las etapas en las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo, los lotes serán gravados con primera hipoteca y, en casos especiales, el Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural Participativo del Cantón Suscal podrá renunciar a sus derechos de primer acreedor y aceptar una segunda hipoteca o una de las garantías previstas en este Libro. En este último caso se requerirá de informe favorable de la Procuraduría Municipal.

Las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo se desarrollarán en las siguientes etapas:

- a. Etapa de Implantación, a desarrollarse hasta en dos años, plazo dentro del cual se deberá concluir las obras de replanteo, apertura y rasanteo de vías, dotación de grifos comunitarios, pozos sépticos en áreas autorizadas por la Administración Municipal.
- b. Etapa de Conformación, a desarrollarse en un plazo adicional de hasta cuatro años, plazo en el cual se deberá concluir las obras de construcción de bordillos, afirmado de vías, red matriz de agua potable, colectores, red principal de alcantarillado y red matriz de energía eléctrica. Las áreas verdes y comunales deberán encontrarse habilitadas y entregadas a la Administración Municipal.
- c. Etapa de Consolidación, a desarrollarse hasta en los dos años siguientes, plazo en el cual la organización social deberá concluir y entregar a empresas públicas municipales encargadas, las redes de distribución de agua potable y alcantarillado, las redes de distribución de energía eléctrica y en general las redes de servicios y las obras de vialidad.

La construcción de las obras de equipamiento comunal será de responsabilidad del Promotor u organización social. La magnitud de estos equipamientos se calculará en función del número de habitantes proyectados y de las especificaciones contenidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

CAPÍTULO V

DE LAS LICENCIAS DE EDIFICACIÓN

SECCIÓN I

DISPOSICIONES COMUNES

Artículo. 121. Obras sujetas a la Licencia Urbanística de Edificación. -

Requieren Licencia Urbanística de Edificación los procesos técnicos para construir edificios o cualquier otra obra constructiva para albergar personas o diversas actividades permitidas por el Plan de Uso y Gestión del Suelo; y, en particular:

- **Permiso de construcción menor (Obras menores)**, que por su naturaleza y especialización tienen una incidencia menor en el entorno urbanístico, no afectan al patrimonio protegido y no requieren de proyecto técnico.
- **Permiso de construcción mayor (Obras mayores)**, que por su naturaleza y especialización precisan para su definición de un Proyecto Técnico y que se refieren a edificaciones nuevas, que comprenden obras de reconstrucción, sustitución o ampliación.
- **Permiso de construcción en Áreas Históricas**, a realizarse en predios o inmuebles que por su valor patrimonial requieren el desarrollo de proyecto técnico especializado de obra nueva, restauración, rehabilitación y reconstrucción.

Artículo. 122. Actos no sujetos a la Licencia Urbanística de Edificación. -

No será exigible la Licencia Urbanística de Edificación en los siguientes casos:

- a. La demolición de construcciones o edificaciones declaradas en ruina inminente y las obras de apuntalamiento, cuando sean precisas, siempre que no se trate de bienes inventariados, y/o registrados por el Instituto Nacional de patrimonio cultural de manera individual o se encuentren en áreas históricas;
- b. Las obras públicas excluidas de autorización expresamente por el ordenamiento jurídico nacional;
- c. Las intervenciones de las entidades administrativas que dependan del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural Participativo del Cantón Suscal I. En este caso, el acto administrativo que autorice o apruebe dicha intervención estará sujeto a las mismas Reglas Técnicas y producirá los mismos efectos que la Licencia Urbanística de Edificación;
- d. Las obras menores de escasa naturaleza técnica al interior de las edificaciones, tales como: trabajos de albañilería, pintura, carpintería, instalaciones sanitarias eléctricas, sin perjuicio de contar con las autorizaciones necesarias para ocupación temporal del espacio público; y, disposición final de escombros;
- e. Las obras de equipamiento en urbanizaciones previstas en los proyectos de urbanización ya licenciados.
- f. Las intervenciones de los administrados previstas en este capítulo, autorizadas a través de otras licencias urbanísticas del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural Participativo del Cantón Suscal.
- g. Intervenciones menores de mantenimiento y reparaciones no estructurales al interior de las edificaciones de escasa naturaleza técnica, tales como: trabajos de albañilería, pintura, carpintería, instalaciones sanitarias eléctricas, que no modifiquen el área de construcción, sin perjuicio de contar con las autorizaciones necesarias para ocupación temporal del espacio público y disposición final de residuos. Se excluyen las intervenciones constructivas que estén constituidas bajo el régimen de propiedad horizontal; o, se encuentren afectadas por ocupar retiros obligatorios en forma indebida, o emplazarse en las márgenes de ríos y quebradas, en vías o espacios públicos; o, estén inventariados y/o registrados por la Instituto Nacional de patrimonio cultural de manera individual o que se encuentren en Áreas Históricas; o, que hayan sido objeto de medida cautelar en materia de fraccionamiento del suelo y construcción.

Sin perjuicio de lo prescrito en el numeral anterior, toda persona natural o jurídica está obligada a cumplir las Reglas Técnicas y normas administrativas que garanticen la seguridad de las personas, bienes y el ambiente, y a coadyuvar con sus intervenciones al orden público y la convivencia ciudadana.

Para el caso de la demolición de construcciones o edificaciones, en ruina inminente, siempre que no se trate de bienes inventariados y/o registrados por la Instituto Nacional de patrimonio cultural de manera individual o que se encuentren en Áreas Históricas, bastará una comunicación previa del administrado, notificando la intención de llevar a cabo dicha actuación, con una antelación mínima de diez días término. Transcurrido el mismo la comunicación efectuada producirá los efectos de “declaración en ruina inminente” y el administrado podrá ejecutar la actuación comunicada. En la notificación se deberá hacer constar expresamente la metodología de demolición y la firma del profesional responsable encargado de la demolición, en la que determine que cualquier daño a terceros o a bienes será de exclusiva responsabilidad del propietario del inmueble y del profesional.

La autoridad dentro del término mencionado de diez días podrá ordenar al solicitante se abstenga de ejecutar su actuación cuando considere que este acto es contrario al ordenamiento jurídico nacional o cantonal.

SECCIÓN II

LICENCIA URBANÍSTICA DE EDIFICACIÓN DE OBRAS MENORES (PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN MENOR)

Artículo. 123. De las obras menores. -

Son los procesos constructivos que por su naturaleza y especialización tienen una incidencia menor en el entorno urbanístico, no afectan al patrimonio protegido y no requieren de la presentación de proyecto técnico.

Estas obras son:

1. Intervenciones de carácter permanente o duración indeterminada, tales como:
 - a. Edificación nueva, por una sola vez con un área máxima de 40 m².
 - b. Movimiento de tierras, limpieza y habilitación del terreno, excavaciones menores a tres metros de profundidad.
 - c. La construcción y mantenimiento de cerramientos.
 - d. Obras de conservación y mantenimiento; y, de acondicionamiento de edificaciones existentes, pintura de fachadas, arreglo de cubiertas, cambio de pisos, piezas sanitarias en baños, arreglo de instalaciones eléctricas, desagües, etc.
2. Intervenciones de carácter provisional o por tiempo limitado, tales como:
 - a. Vallado de obras y solares.
 - b. Edificaciones provisionales y desmontables para espectáculos, ferias, juegos mecánicos, estacionamientos u otros actos comunitarios al aire libre.
 - c. Apertura de zanjas.
 - d. Instalaciones de maquinaria, andamiajes y apeos.
 - e. Ocupación de aceras.
3. La demolición de construcciones o edificaciones, en los casos declarados de ruina física inminente, cuando se trate de bienes inventariados y/o registrados por la Instituto Nacional de Patrimonio Cultural o que se encuentren en Áreas Históricas.
4. Intervenciones constructivas de reforma menor que no impliquen variación de las características arquitectónicas o estructurales de la edificación. En el caso de reforma menor en espacios comunales de proyectos aprobados bajo el régimen de propiedad horizontal, se sujetará a las autorizaciones la actuación al ordenamiento jurídico nacional.
5. Las obras civiles singulares, entendiéndose por tales, las que tienen por objeto la construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, esculturas ornamentales, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares.
6. Aquellas intervenciones constructivas de nueva edificación hasta un máximo de 40 m² (incluyen obras de reconstrucción, de sustitución y de ampliación), que por su naturaleza y especialización no precisan para su definición de un Proyecto Técnico y se ajusten a los parámetros técnicos determinados en la normativa vigente.

Artículo. 124. Procedimiento general. -

La solicitud de Licencia Urbanística de Edificación de Obras Menores se tramitará a partir de un procedimiento simplificado que se iniciará con la presentación, por parte del interesado, de una declaración en formulario normalizado acerca del cumplimiento del ordenamiento jurídico y las reglas técnicas que le correspondan y a la que acompañará la información relevante del proyecto; la emisión del valor de la tasa administrativa, el Registro y la emisión de la Licencia por la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial en bienes inventariados, y/o registrados por

la Instituto Nacional de Patrimonio Cultural de manera individual o que se encuentren en Áreas Históricas.

En esta Licencia el ejercicio de las potestades de control se efectuará con posterioridad a la Licencia Urbanística e implica necesariamente el ejercicio de la potestad administrativa sancionadora en los términos previstos en el ordenamiento jurídico municipal, sin perjuicio de que, en los casos en que sea legal y físicamente posible, se restituyan las cosas al estado anterior al de la infracción.

Artículo. 125. Requisitos para el otorgamiento de la Licencia Urbanística de Edificación de Obras Menores. -

Los requisitos para el otorgamiento de la Licencia Urbanística de Edificación de Obras Menores, son los siguientes:

- Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS)
- Documento de identidad de los propietarios, sean personas naturales; y para personas jurídicas el nombramiento vigente del representante legal.
- Copia de Título de propiedad.
- Presentación de formulario normalizado con la ubicación, descripción de obra, presupuesto y declaración de cumplimiento de normas y reglas técnicas suscrito por el propietario del predio, por el promotor en caso de que corresponda y por el profesional que intervendrá en la ejecución de la obra.
- Comprobante de pago de tasa administrativa.
- En caso de demolición de bienes inventariados y/o registrados por la Instituto Nacional de Patrimonio Cultural o que se encuentren en Áreas Históricas, total o parcial se deberá contar con el informe favorable de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, la misma que se basará en la catalogación y nivel de protección del bien para emitir su criterio.

SECCIÓN III

LICENCIA URBANÍSTICA DE EDIFICACIÓN DE OBRAS MAYORES (PERMISO DE CONSTRUCCIÓN MAYOR)

Artículo. 126. De las obras mayores. -

Son los procesos constructivos que por su naturaleza y especialización precisan para la obtención de Licencia Urbanística de edificación la definición y presentación de un Proyecto Técnico que merece un proceso de revisión por parte de la Autoridad Municipal.

Constituyen obras mayores, las siguientes:

- a. Las obras de nueva edificación que incluyen obras de reconstrucción, de sustitución y de ampliación.
- b. "Obras de Reconstrucción" las que tienen por objeto la reposición, a través de nueva construcción, de una edificación preexistente, parcial o totalmente desaparecida, reproduciendo en el mismo lugar las características formales.
- c. "Obras de Sustitución", las que tienen por objeto derribar una edificación existente, total o parcialmente, para levantar en su lugar una nueva construcción.
- d. "Obras de Ampliación", las que tienen por objeto un aumento de la superficie construida original.
- e. Las obras de consolidación estructural, entendiéndose por tales, a las obras de carácter estructural que buscan reforzar o sustituir elementos dañados de la estructura portante de la edificación.
- f. Las obras mayores en Áreas Históricas que serán gestionadas por la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial.
- g. Las obras correspondientes a proyectos especiales.

Artículo. 127. Del Proyecto Técnico para Obras Mayores. -

Para la tramitación de la Licencia de Edificación de Obras Mayores será necesario la presentación del Proyecto Técnico suscrito por el propietario del predio, el Promotor en caso de que corresponda y los Profesionales Técnicos competentes.

El Proyecto Técnico para Obras Mayores comprende la elaboración de estudios: arquitectónicos, de instalaciones hidrosanitarias, eléctricas, de telecomunicaciones, memoria estructural y de ser el caso estudios especiales.

Proyectos arquitectónicos en bienes inventariados, y/o registrados por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural de manera individual o que se encuentren en Áreas Históricas: son las edificaciones individuales o ubicadas en Áreas Patrimoniales y deberán sujetarse a las disposiciones específicas en el ordenamiento jurídico municipal en materia de Áreas Históricas.

Los proyectos técnicos arquitectónicos podrán construirse por etapas, cuando estas sean técnicamente factibles y el proyecto se enmarque en uno de los siguientes casos:

- a. Edificaciones en altura, por pisos, siempre y cuando la ejecución parcial de la edificación permita condiciones de habitabilidad de cada etapa o guarde las medidas de seguridad necesarias entre una etapa y otra;
- b. Conjuntos habitacionales, siempre y cuando la ejecución parcial del conjunto de viviendas permita condiciones de habitabilidad para cada etapa y se guarden las medidas de seguridad tendientes a evitar cualquier riesgo o incomodidad a los usuarios de las etapas previamente construidas.

En el caso de proyectos arquitectónicos por etapas deberá obtenerse la Licencia Urbanística de Edificación para cada una de ellas. Concluida cada etapa constructiva, se solicitará el correspondiente Informe Técnico Favorable de Finalización del proceso constructivo.

Proyectos arquitectónicos en Áreas Patrimoniales: son las edificaciones ubicadas en áreas patrimoniales y deberán sujetarse a las disposiciones específicas en el ordenamiento jurídico municipal en materia de Áreas Patrimoniales.

Proyecto técnico estructural y de instalaciones: son todas las propuestas de diseño estructural, de instalaciones eléctricas, hidrosanitarias, telefónicas, de gas centralizado entre otras, la memoria técnica de cálculo estructural y demás datos técnico constructivos.

Artículo. 128. Componentes del Proyecto Técnico de Obras Mayores. -

El Proyecto Técnico de obra mayor contendrá:

- a. Planos arquitectónicos:
- b. Levantamiento planimétrico y/o topográfico georreferenciado del terreno en el sistema de coordenadas oficial UTM, WGS 84, zona 17, latitud Sur, en el que se indiquen de ser el caso las construcciones existentes, líneas de alta tensión, acequias, canales de riego y quebradas, con sus respectivos márgenes de protección, en el que se hará constar las dimensiones de los linderos. En el caso de construcciones adosadas se deberá identificar el nivel de los terrenos colindantes
- c. Plano de ubicación que debe abarcar una zona de 300 m. de radio, con su correcta orientación y nombres de calles, en áreas rurales georeferenciadas.
- d. Plano de Implantación en el que anotará claramente las medidas, los ángulos del terreno, retiros, afectaciones y eje vial.
- e. Plantas:
 - o Deberán ser dimensionadas al exterior, haciendo constar las medidas parciales y totales de los locales, espesores de muros, apertura de puertas y ventanas. Se tomará como cota de referencia la del nivel de la acera.
 - o Si existe la imposibilidad de dimensionar las medidas interiores hacia las cotas exteriores del dibujo, se lo hará de acuerdo a las particularidades del proyecto hacia el interior del mismo.

- En la planta de cubierta inclinada se indicarán las pendientes expresada en porcentaje.
- Dentro de cada local se identificará su designación y se colocará cotas de nivel en los sitios que fueran necesarios para la comprensión del proyecto.
- f. Cortes:
 - Serán presentados en la misma escala adoptada para las plantas y en número necesario para la claridad del proyecto, mínimo dos: uno en cada sentido y por lo menos uno deberá contemplar el desarrollo de una grada si la hubiera.
 - Deberán estar dimensionados e identificarán los niveles de cada una de las plantas, así como el nivel actual del terreno.
- g. Fachadas:
 - Deberán representarse todas las fachadas del edificio o edificios en la misma escala adoptada para las plantas y cortes.
- h. Cuadro de Áreas por nivel y áreas de edificación.
- i. Planos de instalaciones hidrosanitarias, eléctricas, telecomunicaciones en proyectos de edificación a partir del tercer piso y más de 400 m²:
 - Deberán ser presentados en la misma escala que los planos arquitectónicos e independientemente entre sí.
- j. Planos estructurales en proyectos de edificación a partir del tercer piso y 400 m²:
 - Deberán representar el diseño de la estructura del edificio, el armado de sus elementos, detalles y especificaciones, debidamente acotados. Se acompañará de Estudios de Suelo y Memoria de Cálculo Estructural y observará las disposiciones de las NEC.
- k. Para proyectos en bienes inventariados y/o registrados por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural de manera individual o que se encuentren en Áreas Históricas se deberá presentar:
 - Relevamiento (planimétrico y altimétrico) del inmueble;
 - Planos del Estudio de patologías y estado actual del inmueble;
 - Levantamiento altimétrico (fachadas) del entorno al inmueble a intervenir;
 - Registro fotográfico que contenga el entorno de la edificación, secuencia espacial del perfil, elementos de interés ornamental y estado de la edificación;
 - Planos arquitectónicos que contendrá al menos, ubicación e implantación georeferenciadas en el sistema de coordenadas oficial UTM, WGS 84, zona 17 latitud Sur, plantas, fachadas externas e internas, cortes, cuadros de áreas (que incluyan coeficiente de ocupación del suelo y coeficiente de uso del suelo), fachada incluida en el tramo urbano, plantas de liberaciones e incorporaciones y detalles técnicos y constructivos necesarios para la comprensión cabal de la propuesta a escala 1:100 o 1:50 u otra de requerirse;
 - Memoria descriptiva e histórica del inmueble y de la propuesta de intervención; y,
 - Archivo digital que contendrá la documentación, memorias y planos.

Para los proyectos de ampliación o modificación a construcciones existentes, se presentarán planos de las secciones nuevas y de las escalas en la edificación, a fin de verificar las condiciones de seguridad.

Se identificará de la siguiente manera:

- Demoliciones: color amarillo
- Construcción nueva: color rojo
- Construcción sin demoler: color negro.

Artículo. 129. Procedimiento general. -

La solicitud de Licencia Urbanística de Edificación de Obras Mayores se tramitará a partir de la revisión de las normas administrativas y reglas técnicas, que en forma secuencial, aprobará el Plano Arquitectónico, de Instalaciones y Estructural a través de la emisión de los correspondientes Informes técnicos aprobatorios por parte de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial y de la emisión posterior de la Licencia Urbanística de Edificación de Obras Mayores por parte de esta Dirección.

Artículo. 130. Requisitos para el otorgamiento de la Licencia Urbanística de Edificación de

Obras Mayores. -

Los requisitos para el otorgamiento de la Licencia Urbanística de Edificación de Obras Mayores, son los siguientes:

1. Requisitos generales para aprobación de planos arquitectónicos en proyectos nuevos:

- Solicitud en formulario normalizado dirigida al Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, suscrito por el propietario y los profesionales responsables de los planos y de la construcción;
- IPRUS
- Documento de identidad de las personas naturales, para personas jurídicas el nombramiento vigente del representante legal;
- Copia del certificado de hipotecas y gravámenes actualizado;
- Copia notariada de contrato de responsabilidad del profesional responsable de la construcción de obras;
- Tres copias en físico y un archivo digital del proyecto técnico: planos arquitectónicos.
- Formulario ESED de estadística de edificaciones del INEC.

1.1 Requisitos complementarios para aprobación de planos arquitectónicos en proyectos nuevos:**1.1.1 Edificaciones en Áreas Históricas.**

- En Proyectos arquitectónicos de restauración, rehabilitación reconstrucción y obra nueva en áreas patrimoniales y predios inventariados, los requisitos establecidos en la Sección Cuarta de esta Ordenanza.

1.1.2 En proyectos de edificación a partir de 4 pisos, se anexará:

- El informe aprobatorio del Cuerpo de Bomberos.

1.1.3 En proyectos hoteleros y de servicios turísticos:

- Informe aprobatorio del Cuerpo de Bomberos.
- Certificado de calificación hotelera por parte del Ministerio de Turismo.
- Licencia Ambiental en el caso de hoteles de cuatro y cinco estrellas.

1.1.4 En proyectos de industrias I2, I3, I4:

- Licencia ambiental emitido por la autoridad ambiental encargada.
- Informe aprobatorio del Cuerpo de Bomberos.

1.1.5 En proyectos de cementerios con o sin cremación:

- Estudio de niveles freáticos, dirección y concentración de aguas emitido por la Dirección de Gestión de Obras Públicas, Vialidad y movilidad, Jefatura de Saneamiento Ambiental y Obra Civil.
- Informe Técnico favorable de la propuesta del Departamento de Saneamiento Ambiental del Ministerio de Salud Pública.
- Tratamiento de áreas verdes y de circulación.
- Licencia Ambiental.

1.1.6 En proyectos de equipamientos de ciudad:

- Estudio de Impacto a la circulación del tráfico a las vías aledañas y propuesta de mitigación de dichos impactos.
- Informe aprobatorio del Cuerpo de Bomberos.
- Licencia Ambiental.

1.1.7 En proyectos de gasolineras y Estaciones de Servicio:

- Certificado favorable de la Dirección Nacional de Hidrocarburos.
- Informe aprobatorio del Cuerpo de Bomberos.

- Licencia Ambiental.
- Estudio de Impacto a la circulación del tráfico a las vías aledañas y propuesta de mitigación de dichos impactos.

1.1.8 En proyectos de antenas.

- Informe aprobatorio del Cuerpo de Bomberos.
 - Licencia Ambiental.
 - Informe de las autoridades nacionales que se requiera.
- 2. Requisitos generales para aprobación de planos de instalaciones en edificaciones de más de dos pisos y 400 m²:**
- Informe Técnico Aprobatorio de planos arquitectónicos.
 - Tres copias en físico y un archivo digital de planos de instalaciones.
- 3. Requisitos generales para aprobación de planos estructurales:**
- Informe Técnico Aprobatorio de planos arquitectónicos.
 - Tres copias en físico y un archivo digital de planos de estructurales.
 - Memoria Técnica estructural.
- 4. Requisitos para Licencia Urbanística de Edificación de Obras Mayores:**
- Informes Técnicos Aprobatorios de planos arquitectónicos, instalaciones y estructural.
 - Comprobante de pago de tasa administrativa.
- 5. Requisitos generales para aprobación de planos arquitectónicos en proyectos modificatorios y ampliatorios:**
- Solicitud en formulario normalizado dirigida al Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial y suscrito por el propietario y los profesionales responsables de los planos y de la construcción.
 - Licencia y proyecto original aprobado (copia completa).
 - Memoria justificativa de las modificaciones o ampliaciones.
 - Planos de la propuesta de modificación resaltando los cambios propuestos (original y dos copias).
 - En el caso de edificaciones declaradas en propiedad horizontal la autorización de los condóminos.
- 6. Requisitos para la modificación y/o ampliación de la Licencia Urbanística de Edificación de Obras Mayores:**
- Informes Técnicos Aprobatorios de planos arquitectónicos, instalaciones y estructural.
 - Comprobante de pago de tasa administrativa.

SECCIÓN IV

LICENCIA URBANÍSTICA DE EDIFICACIÓN EN ÁREAS HISTÓRICAS (PERMISO DE CONSTRUCCIÓN)

Artículo. 131. Obras en Áreas Históricas. -

Son los procesos constructivos que tienen como finalidad preservar e integrar el patrimonio histórico del Cantón y que requieren para su concreción el desarrollo de estudios y proyecto técnico especializados.

Las obras en bienes inventariados y/o registrados por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural de manera individual o que se encuentren en Áreas Históricas son:

- a. Restauraciones, rehabilitaciones, conservaciones, preservaciones, remodelaciones, reconstrucciones, acondicionamientos, liberaciones o incorporaciones y otros tipos de intervenciones en edificaciones existentes incluyéndose las demoliciones o proyectos de nueva edificación que consten en los inventarios de arquitectura con protección absoluta o parcial de manera individual y que se localicen en las Áreas históricas del Cantón Suscal.
- b. Las obras permitidas de demolición de construcciones o edificaciones ya existentes, inventariados o en Áreas Históricas.

Artículo. 132. Del Proyecto Técnico para Obras en Áreas Históricas. -

Para la tramitación de la Licencia de Edificación en Áreas Históricas será necesaria la presentación del Proyecto Técnico suscrito por el propietario del predio, el Promotor en caso de que corresponda y los Profesionales Técnicos competentes debidamente certificados por el GADIPCS.

El Proyecto Técnico para Obras en Áreas Históricas comprende la elaboración de planos: arquitectónicos, análisis estructural, instalaciones hidrosanitarias, eléctricas de telecomunicaciones y planos de detalles sujetos a disposiciones específicas en el ordenamiento jurídico municipal en materia patrimonial.

Las obras podrán construirse por etapas, cuando se trate de una edificación nueva adicional a la existente. Se entenderá que la primera etapa comprenderá la rehabilitación de lo construido con anterioridad y se deberá obtener la respectiva Licencia Urbanística de Edificación para cada etapa. Concluida cada etapa constructiva, se solicitará el Informe Técnico Aprobatorio de Finalización del proceso constructivo de la respectiva etapa.

Artículo. 133. Componentes del Proyecto Técnico de Obras en Áreas Históricas.-

El Proyecto Técnico de Obra en Áreas Históricas, se realizará en dos fases que contendrán:

Primera Fase. - De evaluación de factibilidad técnica de la intervención propuesta, comprende:

- Relevamiento (planimétrico y altimétrico) del inmueble;
- Planos del Estudio de patologías y estado actual del inmueble;
- Levantamiento altimétrico (fachadas) del entorno al inmueble a intervenir;
- Registro fotográfico que contenga el entorno de la edificación, secuencia espacial del perfil, elementos de interés ornamental y estado de la edificación;
- Planos arquitectónicos, que contendrá al menos, ubicación e implantación georeferenciadas en el sistema de coordenadas oficial WGS 84, zona 17, latitud Sur, plantas, fachadas externas e internas, cortes, cuadros de áreas (que incluyan coeficiente de ocupación del suelo y coeficiente de uso del suelo), fachada incluida en el tramo urbano, plantas de liberaciones e incorporaciones y detalles técnicos y constructivos necesarios para la comprensión cabal de la propuesta a escala 1:100 o 1:50 u otra de requerirse;
- Memoria descriptiva e histórica del inmueble y de la propuesta con metodología de intervención; y,
- Archivo digital que contendrá la documentación, memorias y planos.

Para los proyectos de ampliación o modificación a construcciones existentes, se presentarán planos de las secciones nuevas y de las escalas en la edificación, a fin de verificar las condiciones de seguridad.

Se identificará de la siguiente manera:

- Demoliciones: color amarillo
- Construcción nueva: color rojo
- Construcción sin demoler: color negro

Segunda Fase. - Elaboración de la propuesta definitiva en función de la factibilidad otorgada en la fase anterior, contendrá:

- Resolución de aprobación del anteproyecto y autorización para presentar el proyecto definitivo;

- Un juego completo del anteproyecto aprobado;
- Relevamiento (planimétrico y altimétrico) del inmueble;
- Levantamiento altimétrico (fachadas) del entorno al inmueble a intervenir;
- Registro fotográfico que contenga el entorno de la edificación, secuencia espacial del perfil, elementos de interés ornamental;
- Dos juegos del proyecto arquitectónico, que contendrá al menos, ubicación e implantación georeferenciadas tomando en cuenta el sistema de coordenadas oficial WGS 84, zona 17, latitud Sur WGS 84, plantas, fachadas externas e internas, cortes, cuadros de áreas (que incluyan coeficiente de ocupación del suelo y coeficiente de uso del suelo), fachada incluida en el tramo urbano, plantas de liberaciones e incorporaciones y detalles técnicos y constructivos necesarios para la comprensión cabal de la propuesta a escala 1:100 o 1:50 u otra de requerirse;
- Metodología de intervención que contenga además la descripción de la tectónica a utilizar en la propuesta (materiales);
- Memoria descriptiva e histórica (de disponer) del inmueble y de la propuesta de intervención;
- Los proyectos deberán presentar estudios estructurales; hidrosanitarios, eléctricos y de anti incendio aprobados por las empresas correspondientes; telefónicos de conformidad con los requerimientos de la Corporación Nacional de Telecomunicaciones CNT, aprobación del Cuerpo de Bomberos. De la magnitud y complejidad del proyecto, podrán requerirse estudios especiales; y,
- Archivo digital que contendrá la documentación, memorias y planos.

Artículo. 134. Procedimiento general. -

La solicitud de Licencia Urbanística de Edificación en bienes inventariados, y/o registrados por la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial de manera individual o que se encuentren en Áreas Históricas se tramitará a partir de la revisión de las normas administrativas y reglas técnicas, que en forma secuencial, aprobará las dos fases del Proyecto Técnico a través de la emisión de los correspondientes Informes Técnicos Favorables y de la Licencia Urbanística de Edificación de Obras Menores y Mayores en Áreas Históricas por parte de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial.

Artículo. 135. Solicitud conjunta de Autorización Urbanística de construcción y de Declaratoria bajo Régimen de Propiedad Horizontal. -

En el caso que de que el interesado solicite conjuntamente con el trámite de la Licencia de Edificación, la autorización para declarar el inmueble sujeto al régimen de propiedad horizontal, a la petición se deberá acompañar el proyecto de propiedad horizontal, que deberá contener la individualización de los bienes exclusivos, los linderos y alícuotas respectivos y la descripción de los bienes comunes, de conformidad con el Reglamento General a la Ley de Propiedad Horizontal.

Artículo. 136. Requisitos para el otorgamiento de la Licencia Urbanística de Edificación de Obras en Áreas Históricas. -

Los requisitos para el otorgamiento de la Licencia Urbanística de Edificación de Obras en Áreas Históricas, son los siguientes:

1. Requisitos generales para aprobación de proyecto técnico -planos arquitectónicos- primera fase:

- Solicitud en formulario normalizado dirigida al Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, suscrito por el propietario y los profesionales responsables de los planos y de la construcción;
- Informe de Factibilidad Urbanística;

- Documento de identidad de las personas naturales, para personas jurídicas el nombramiento vigente del representante legal;
- Copia del certificado de hipotecas y gravámenes actualizado;
- Tres copias en físico y un archivo digital de planos arquitectónicos primera fase.

1.1 Requisitos complementarios para aprobación de planos arquitectónicos:

- a. Acta notariada de autorización de copropietarios en caso de haber sido declarado en propiedad horizontal.

2. Requisitos para aprobación de proyecto técnico -planos arquitectónicos- segunda fase:

- b. Solicitud en formulario normalizado dirigida a la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial y suscrito por el propietario y los profesionales responsables de los planos y de la construcción.
- c. Informe Técnico Aprobatorio por parte de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial de la fase I.
- d. Tres copias en físico y un archivo digital de planos arquitectónicos fase 2.

3. Requisitos para aprobación de Licencia Urbanística de Edificación en Áreas Históricas

- e. Informe Técnico Aprobatorio por parte de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial de la fase 2.
- f. Comprobante de pago de tasa administrativa.

Artículo. 137. Licencias de proyectos modificatorios o ampliatorios. -

Estas licencias serán emitidas por la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial previa la emisión de los informes aprobatorios correspondientes.

SECCIÓN V

LICENCIA DE EDIFICACIÓN DE PROYECTOS ESPECIALES

Artículo. 138. De los proyectos especiales. -

Se tipifican como proyectos especiales los de vivienda y equipamientos de iniciativa del Gobierno Central y los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales que por su escala o importancia para la ciudad califican para obtener asignaciones de uso y zonificación mayores a los previstos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y por lo tanto requieren un proceso de aprobación especial con revisión previa.

Artículo. 139. Del Proyecto Técnico de Proyectos Especiales. -

Para la tramitación de la autorización para la edificación de proyectos de vivienda y equipamientos de iniciativa del Gobierno Central se requerirá la presentación del proyecto técnico de acuerdo al contenido previsto para Obras Mayores en el Artículo 154 de este libro.

Para la tramitación de la autorización para la edificación de proyectos Urbano Arquitectónicos Especiales será necesario la presentación inicial de un anteproyecto técnico y de ser aprobado el proyecto definitivo suscrito por el propietario del predio, el Promotor en caso de que corresponda y los Profesionales Técnicos competentes, que comprende la elaboración de los siguientes componentes:

Anteproyecto:

- a. Ubicación del proyecto en la zona de implantación 500 m. de radio;
- b. Levantamiento topográfico georreferenciado en el sistema WGS 84, en el que se indiquen las curvas de nivel, accidentes del terreno y de ser el caso marcar las construcciones vecinas existentes y las afectaciones existentes;
- c. Propuesta de diseño (Plan Masa):
 - Arquitectónica: plantas y fachadas y perspectivas;

- Urbanística accesibilidad, adosamientos y retiros, espacio público, equipamiento comunitario y áreas recreacionales;
 - Cuadro de Datos que contenga: área total del predio; área de construcción; área de aceras; área de afectación; área comunal: equipamiento y área verde; unidades de edificación por uso, COS PB y COS total asignado y propuesto.
- d. Memoria Técnica

Proyecto definitivo:

- a. Planos arquitectónicos:
- b. Levantamiento topográfico georreferenciado del terreno en el sistema de coordenadas oficial WGS 84, zona 17, latitud Sur, en el que se indiquen de ser el caso las construcciones existentes, líneas de alta tensión, acequias, canales de riego y quebradas, con sus respectivos márgenes de protección, en el que se hará constar las dimensiones de los linderos. En el caso de construcciones adosadas se deberá identificar el nivel de los terrenos colindantes.
- c. Plano de ubicación que debe abarcar una zona de 500 m. de radio, con su correcta orientación y nombres de calles, en áreas rurales georreferenciado.
- d. Plano de Implantación en el que anotará claramente las medidas, los ángulos del terreno, retiros, afectaciones y eje vial.
- e. Plantas:
 - Deberán ser dimensionadas al exterior, haciendo constar las medidas parciales y totales de los locales, espesores de muros, apertura de puertas y ventanas. Se tomará como cota de referencia la del nivel de la acera.
 - Si existe la imposibilidad de dimensionar las medidas interiores hacia las cotas exteriores del dibujo, se lo hará de acuerdo a las particularidades del proyecto hacia el interior del mismo.
 - En la planta de cubierta inclinada se indicarán las pendientes expresada en porcentaje.
 - Dentro de cada local se identificará su designación y se colocará cotas de nivel en los sitios que fueran necesarios para la comprensión del proyecto.
- f. Cortes:
 - Serán presentados en la misma escala adoptada para las plantas y en número necesario para la claridad del proyecto, mínimo dos: uno en cada sentido y por lo menos uno deberá contemplar el desarrollo de una grada si la hubiera.
 - Deberán estar dimensionados e identificarán los niveles de cada una de las plantas, así como el nivel natural del terreno.
- g. Fachadas:
 - Deberán representarse todas las fachadas del edificio o edificios en la misma escala adoptada para las plantas y cortes.
- h. Cuadro de Áreas: Incluir cuadro.
- i. Planos de instalaciones hidrosanitarias, eléctricas, comunicaciones y especiales de ser el caso:
 - Deberán ser presentados en la misma escala que los planos arquitectónicos e independientemente entre sí.
- j. Planos estructurales:
 - Deberán representar el diseño de la estructura del edificio, el armado de sus elementos, detalles y especificaciones, debidamente acotados. Se acompañará de Estudios de Suelo y Memoria de Cálculo Estructural y observará las disposiciones de las NEC.

Artículo. 140. Procedimiento general. -

La solicitud de Licencia Urbanística de Edificación de Proyectos Especiales se tramitará a partir del siguiente procedimiento:

Para proyectos de vivienda y equipamientos de iniciativa del Gobierno Central:

- a. Convenio Interinstitucional entre GAD y entidad gubernamental responsable en el que se señala el cumplimiento de las reglas técnicas.

- b. Emisión de la Licencia Urbanística de Edificación de Proyecto Especial.

Para proyectos Urbano Arquitectónicos Especiales:

- a. Revisión y aprobación del anteproyecto Plan Masa por parte de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial;
- b. Aprobación del Concejo Municipal del anteproyecto Plan Masa;
- c. Revisión de las normas administrativas y reglas técnicas del proyecto técnico definitivo por parte de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, con los requisitos establecidos para la licencia de edificación de obras mayores;
- d. Emisión de la Licencia Urbanística de Edificación de Proyecto Especial.

Artículo. 141. Requisitos para la Licencia Urbanística de Edificación Especial. -

Los requisitos para el otorgamiento de la Licencia Urbanística de Edificación Especial de Proyectos Urbano Arquitectónicos Especiales, son los siguientes:

Requisitos generales para aprobación de Anteproyecto Plan Masa:

- a. Solicitud en formulario normalizado dirigida al Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, suscrito por el propietario y los profesionales responsables de los planos y de la construcción;
- b. Informe de Factibilidad Urbanística;
- c. Documento de identidad de las personas naturales, para personas jurídicas el nombramiento vigente del representante legal;
- d. Copia del certificado de hipotecas y gravámenes actualizado y;
- e. Tres copias en físico y un archivo digital del Anteproyecto técnico.

Requisitos generales para aprobación de Proyecto definitivo:

Los especificados para Obras Mayores en el Artículo. 149 del presente Libro.

Requisitos generales para aprobación de Licencia Urbanística de Edificación de Proyecto Especial, Proyecto Urbano Arquitectónicos Especiales:

- a. Resolución de Concejo Municipal de aprobación del Anteproyecto-Plan Masa;
- b. Informes Técnicos Aprobatorios de planos arquitectónico, instalaciones y estructural;
- c. Comprobante de pago de tasa administrativa.

SECCIÓN VI

LICENCIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo. 142. Propiedad Horizontal.-

Es un régimen especial de propiedad en el que obligatoriamente se establecen bienes comunes y bienes exclusivos. Este régimen se sujeta al ordenamiento jurídico vigente sobre la materia.

Artículo. 143. Edificaciones que pueden acogerse al Régimen de Propiedad Horizontal. -

1. Podrán acogerse al Régimen de Propiedad Horizontal las edificaciones ubicadas en áreas urbanas y rurales de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento general.
2. En el caso de conjuntos habitacionales, comerciales, industriales u otros proyectos ubicados en las áreas urbanas que se desarrollen bajo este régimen, se respetará la trama vial existente o proyectada, cuyos datos de afectación constarán en el IPRUS.
3. Los conjuntos habitacionales deben implantarse en lotes con área máxima de quince mil metros cuadrados (15.000 m²) y observarán las previsiones de diseño vial establecidos en los instrumentos de planificación municipal e incorporarán la continuidad de la trama vial pública existente.

4. Los propietarios de edificaciones existentes que deseen declarar sus inmuebles bajo el régimen de propiedad horizontal podrán hacerlo ajustándose a lo prescrito en el régimen de licenciamiento urbanístico, en conformidad con el ordenamiento jurídico nacional.

Artículo. 144. Objeto y alcance de la Licencia Urbanística de Propiedad Horizontal. -

A través de la Licencia Urbanística de Propiedad Horizontal, el Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural Participativo del Cantón Suscal autoriza al administrado la declaratoria de propiedad horizontal.

Artículo. 145. Del Proyecto Técnico para Declaratoria de Propiedad Horizontal:

El proyecto técnico constará de:

- a. Cuadro de alícuotas de bienes exclusivos, la descripción de linderos generales y específicos y las superficies correspondientes a cada uno.
- b. El detalle de las áreas comunales con especificación de superficies, linderos y ubicación. A las áreas de uso comunal no se asignará alícuotas debiendo constar de manera detallada en concordancia con las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Artículo. 146. Del procedimiento. -

Para la obtención de la Licencia Urbanística de Propiedad Horizontal se sujetará al siguiente procedimiento:

Efectuada la solicitud del interesado, la mesa institucional previa revisión emitirá el informe técnico legal favorable a fin de que el Señor Alcalde o su delegado dicte la resolución de declaración bajo el régimen de propiedad horizontal, posteriormente el Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, emitirá la licencia urbanística pertinente.

Requisitos generales:

- a. Solicitud en formulario normalizado dirigida al Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, suscrito por el propietario(s) y el profesional, los profesionales responsables de los planos y de la construcción.
- b. Licencia de Edificación e Informe aprobatorio de finalización de la edificación.
- c. Proyecto Técnico.
- d. Memoria técnica.
- e. Documento de identidad de las personas naturales, para personas jurídicas el nombramiento vigente del representante legal.
- f. Certificado de gravámenes actualizado.
- g. Título de propiedad.
- h. Proyecto de reglamento general de copropietarios.
- i. Comprobante de pago de Tasa Administrativa.

Artículo. 147. Tipos de Desarrollo de Vivienda en Propiedad Horizontal. -

Los proyectos de vivienda en régimen de propiedad horizontal se clasifican en dos modalidades: *propiedad horizontal de viviendas en desarrollo horizontal* y *propiedad horizontal de viviendas en desarrollo vertical*.

- a) En el desarrollo horizontal, la copropiedad recae sobre una superficie de suelo que alberga unidades de vivienda unifamiliar, donde cada una ocupa un área exclusiva en un plano horizontal. Los propietarios comparten derechos sobre las zonas comunes, sin que se generen lotes individuales. Su enajenación se ajustará a la normativa legal vigente, y las autorizaciones, afectaciones y restricciones se definirán en los Polígonos de Intervención Territorial (PIT).

- b) En el desarrollo vertical, la copropiedad se aplica a un terreno con edificaciones de varios pisos que pueden incluir viviendas bifamiliares, multifamiliares, locales comerciales u oficinas, conforme a lo establecido en la Ordenanza. Al igual que en el desarrollo horizontal, las autorizaciones y restricciones se registrarán por los PIT correspondientes.

Artículo. 148. Para nuevas edificaciones. -

Para las nuevas edificaciones bajo este régimen, se establecen las siguientes disposiciones:

- a. Los edificios deben cumplir con las regulaciones de uso, ocupación del suelo y densidad establecidas en la zonificación de esta Ordenanza y en el Código de Arquitectura y Urbanismo.
- b. Deberán presentar planos arquitectónicos, estructurales, hidrosanitarios y eléctricos aprobados.
- c. Las instalaciones de agua potable serán centralizadas, con medidores individuales en cada unidad y un medidor independiente para áreas comunes, incluyendo tomas para incendios.
- d. Los sistemas de evacuación de aguas servidas se diseñarán para que cada departamento cuente con una instalación propia conectada a la red general del edificio.
- e. Las instalaciones eléctricas también serán centralizadas, con medidores por unidad y un circuito exclusivo para iluminación comunal.
- f. Las losas de entrepiso deben ser de hormigón armado con un espesor mínimo de 20 cm.
- g. En proyectos que superen los 450 m² de construcción, tres unidades de vivienda o tres pisos, se exigirán planos y la firma responsable de ingenieros eléctricos e hidrosanitarios.
- h. Se requerirá un cuadro detallado de áreas, linderos, áreas verdes y alcúotas.
- i. Reglamento interno que especifique normas de uso, funcionamiento y administración.

La Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial supervisará el cumplimiento de estas disposiciones. Durante la construcción, el Municipio, a través del Cuerpo de Bomberos, realizará inspecciones para verificar el cumplimiento de las medidas de protección contra incendios.

Artículo. 149. De las Condiciones de Accesibilidad para las Unidades de Vivienda en Proyectos de Propiedad Horizontal de Viviendas en Desarrollo Horizontal.-

Para el desarrollo de un proyecto bajo el régimen de propiedad horizontal de este tipo, el propietario o promotor, obligatoriamente deberá garantizar la accesibilidad al predio donde se vaya a emplazar, además de la dotación de infraestructura básica: agua segura, saneamiento y energía eléctrica de la red república; en concordancia con lo que dispongan las entidades correspondientes.

Todo proyecto deberá garantizar una correcta accesibilidad y circulación para las unidades de vivienda, de acuerdo a las determinaciones establecidas en esta ordenanza.

Se establecen las siguientes condiciones en lo referente a carriles de circulación vehicular:

- a) En proyectos de propiedad horizontal de viviendas en desarrollo horizontal de hasta 2 unidades de vivienda, con una longitud de circulación vehicular máxima de 20 metros, se deberá mantener en dicha circulación un mínimo de sección de 3.50 metros hasta el punto de estacionamiento.
- b) En proyectos de propiedad horizontal de viviendas en desarrollo horizontal de 3 a 10 unidades de vivienda, la sección para circulación vehicular en un solo sentido, deberá garantizar la sección mínima de 3,60 metros, y junto a esta, aceras para circulación peatonal de mínimo 1,20 metros.
- c) En proyectos de propiedad horizontal de viviendas en desarrollo horizontal de más de 2 unidades de vivienda, cuyo ingreso-salida se realice por la misma circulación vehicular, deberá garantizar una sección mínima de 6 metros para circulación vehicular y junto a esta, una acera para circulación peatonal de mínimo 1,50 metros cuando tenga un frente de servicio y aceras para circulación peatonal de mínimo 1,20 metros cuando tengan dos frentes de servicios que permitirá el acceso a las viviendas; e implementar un retorno que garantice seguridad de las maniobras.

d) Si el predio en el cual se va a desarrollar el proyecto de propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal colinda con más de una vía pública; en caso de que se requiera acceso vehicular, este deberá articularse con al menos dos vías públicas.

e) No se permitirá la implementación de parqueaderos dentro de la sección mínima establecida en las áreas de circulación vehicular. En caso de requerir un carril de estacionamiento se adicionará a la sección de circulación vehicular, 2,50 metros.

TÍTULO VII DEL CONTROL A LOS PROCESOS DE HABILITACIÓN DE SUELO Y EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo. 150. Del control territorial. -

La actuación municipal en materia de control del uso y ocupación del suelo, tiene por objeto comprobar que las distintas actuaciones del administrado autorizadas en el régimen de licenciamiento urbanístico estén de acuerdo con las normas administrativas, el Plan de Uso y Gestión del Suelo, otros instrumentos de planificación y Reglas Técnicas vigentes, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida, de conformidad con el ordenamiento jurídico municipal.

Artículo. 151. Objetivos del control territorial. -

El control del uso y ocupación del suelo, persigue los siguientes propósitos:

- a. Realizar controles permanentes a todas las obras de habilitación del suelo y edificación en la circunscripción territorial del Cantón Suscal, para verificar el cumplimiento de las normas administrativas, instrumentos de planificación y Reglas Técnicas vigentes y que estén de acuerdo con el contenido de las correspondientes licencias urbanísticas.
- b. Arbitrar las medidas destinadas a restaurar el orden urbano alterado y a reponer los bienes afectados a su estado anterior.

Artículo. 152. Entidad responsable del control de uso y ocupación del suelo en los procesos de habilitación del suelo y edificación. -

El Subproceso de Control Territorial y Uso de Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural Participativo del Cantón Suscal, es el responsable de realizar controles para verificar el cumplimiento de normas administrativas, reglas técnicas y arbitrar medidas destinadas a corregir el incumplimiento reglamentario en los procesos de habilitación del suelo y edificación.

Corresponde a la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, ejercer el control respecto de las licencias de habilitación del suelo o edificación en áreas históricas o de bienes inventariados.

Artículo. 153. De las obligaciones durante el proceso de construcción. -

En el lugar de la construcción, deberá disponerse:

- a. Rótulo de identificación en el acceso a la obra y en lugar visible de acuerdo a lo previsto en el artículo 113.
- b. Áreas de vestidores y servicios sanitarios provisionales, para uso de los obreros de la construcción.

- c. Sistemas de limpieza y seguridad para vecinos y transeúntes, para edificios de más de dos plantas, para ello el propietario deberá construir un cerramiento perimetral, cubierto con lonas o zinc sin interferir la circulación y seguridad del peatón; y,
- d. Reposición de obras destruidas. - Si durante el proceso de construcción se causare daños a bienes de uso público como calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques, por el tránsito de equipos pesados de construcción, transporte de materiales, etc., el responsable técnico y propietario dará el mantenimiento del caso que permita la adecuada utilización de tales bienes, y al finalizar la obra tendrá la obligación de restituir o reparar, en forma definitiva, el daño ocasionado.

Artículo. 154. Incumplimiento en obras. -

En caso de que en los controles se establecieran inconsistencias entre las obras licenciadas y las realizadas, se deberá dejar constancia de estas en el informe técnico correspondiente para efectos de la iniciación del proceso administrativo sancionador.

CAPÍTULO II CONTROL PARA HABILITACIÓN DE SUELO Y EDIFICACIÓN

Artículo. 155. Control para habilitación de suelo y edificación. -

El control de procesos constructivos de obras de habilitación del suelo y edificación se realizará a través de controles aleatorios, programados o especiales.

Artículo. 156. Controles aleatorios. -

El Subproceso de Control Territorial y Uso de Suelo o la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, según corresponda, realizará periódica y aleatoriamente inspecciones a las obras de habilitación de suelo y edificaciones en construcción, a fin de verificar la existencia de la licencia correspondiente y/o el cumplimiento de las reglas técnicas en las edificaciones licenciadas.

Esta disposición aplica también para la ejecución de obras menores de edificación.

Artículo. 157. Controles programados. -

Para garantizar el cumplimiento de las obras autorizadas de habilitación del suelo y edificación. El Subproceso de Control Territorial y Uso de Suelo o la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, según corresponda, realizará al menos los siguientes controles programados obligatorios:

En obras de habilitación del suelo:

- **Control 1:** Cuando se haya realizado la apertura de vías para constatar el cumplimiento de las secciones y características de las vías aprobadas y su integración a la red local; comprobar las cabidas generales y el replanteo de los predios; retiros y afectaciones; y, el cumplimiento del cronograma de obras.
- **Control 2:** Tiene por efecto comprobar que se han terminado las obras, incluyendo las correspondientes a las vías y recibido las áreas verdes y comunales. Para este efecto Subproceso de Control Territorial y Uso de Suelo o el Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, según corresponda, requerirá los informes respectivos de las Direcciones y/o empresas encargadas de la prestación del servicio.

Una vez que tenga estas constancias emitirá el informe favorable de finalización de obras.

En obras mayores de edificación:

- **Control 1:** Cuando se haya realizado las excavaciones para la cimentación y previo a la fundición de cimientos y columnas, para constatar el cumplimiento del planteamiento estructural; los retiros de edificación y no afectación a predios colindantes.
- **Control 2:** Cuando la obra de construcción tenga armada la primera losa o la estructura de cubierta, previo a su fundición para constatar el cumplimiento del planteamiento estructural, la altura entre losas, la ubicación y dimensiones de la circulación vertical y el área de construcción autorizada.
- **Control 3:** Al finalizar el proceso constructivo, en el que se constatará las áreas, dimensiones y altura de los ambientes, circulaciones, instalaciones, medidas de protección contra incendios de ser el caso, en concordancia con el proyecto técnico aprobado en la Licencia Urbanística. Una vez establecida la conformidad se podrá emitir el informe aprobatorio de finalización.

Artículo. 158. Notificación de inicio y realización de obras para controles programados. -

A fin de que la Administración Municipal planifique la ejecución de los controles respectivos, el propietario del predio o el promotor en el caso que corresponda, deberá notificar obligatoriamente a través del respectivo formulario normalizado al Subproceso de Control Territorial y Uso de Suelo.

La fecha de inicio de la ejecución de obras en habilitación del suelo y del proceso constructivo de las edificaciones de obras mayores. A esta notificación se adjuntará copia notariada de contrato de responsabilidad del profesional a cargo de la construcción de obras.

La notificación de la fecha de realización de las obras tipificadas para el control programado 1 en obras de habilitación del suelo, y, para los controles programados 1 y 2 del proceso constructivo de las edificaciones de obras mayores, se realizará con al menos cinco días de anticipación.

La fecha de finalización de la construcción de obras: (control programado 2 en obras de habilitación del suelo y control programado 3 en el proceso constructivo de las edificaciones de obras mayores). En el formulario correspondiente de esta notificación constará la solicitud del Informe Aprobatorio de Finalización de Obras que será emitido en el plazo de diez días.

Artículo. 159. Informe Aprobatorio de Finalización de la habilitación o edificación. -

Constituye la acreditación de que la ejecución de obras o la intervención constructiva ha sido ejecutada de conformidad con el proyecto técnico y las condiciones en que la licencia urbanística respectiva fue otorgada, y, que se encuentra en estado de ser habitada y es apta para su destino específico. Este informe faculta la devolución de garantías presentadas.

Artículo. 160. Características del Informe Aprobatorio de Finalización de la Edificación. -

1. El Informe Aprobatorio de Finalización de la Edificación se otorgará siempre que haya cumplido con lo siguiente:
 - a. Contar con servicios de agua potable, energía eléctrica y alcantarillado o sistema de evacuación de aguas servidas.
 - b. Que el Cuerpo de Bomberos haya emitido el Permiso de Ocupación.
 - c. Las edificaciones con usos residenciales, deberán contar por cada unidad habitacional con las siguientes condiciones mínimas: cocina y baños terminados, puertas y ventanas instaladas, no siendo necesarios los trabajos de acabados al interior de la edificación, tales como carpintería, ventanas interiores, recubrimiento de pisos, pintura y enlucido.
 - d. En edificaciones que requieran obligatoriamente uno o varios ascensores, aquellos deberán encontrarse en funcionamiento.
 - e. Las edificaciones con otros usos, deberán concluir el proceso constructivo en su totalidad.
 - f. Las edificaciones que se hayan planificado constituirse bajo el régimen de propiedad horizontal, deberán contar con las áreas comunales totalmente construidas y terminadas.
2. El Subproceso de Control Territorial y Uso de Suelo, según corresponda podrá emitir el Informe Aprobatorio de Finalización de la edificación por cada etapa ejecutada.
3. Cuando el administrado requiera un certificado de avance del proceso constructivo, podrá solicitarlo al Subproceso de Control Territorial y Uso de Suelo o a la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, según corresponda, para lo cual y previo a su emisión se deberá realizar el control respectivo.

Artículo. 161. Controles Especiales. -

La Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, según corresponda, realizará inspecciones a las obras en ejecución por requerimiento del Concejo Municipal o del Alcalde y emitirá el correspondiente informe a los requirentes en el término de dos días.

**TÍTULO VIII
DEL MANEJO Y GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO**

Artículo. 162. Sobre el manejo y gestión del espacio público. -

Todas las disposiciones sobre el manejo y gestión del espacio público en el cantón Suscal, se encuentra detallado en el Anexo 11 de la presente ordenanza.

TÍTULO IX DEL MANTENIMIENTO Y LA CONSTRUCCIÓN DE CERRAMIENTOS EN LOS PREDIOS DEL CANTÓN SUSCAL.

Artículo. 163. Sobre el mantenimiento y la construcción de cerramientos en los predios del cantón Suscal. -

Todas las disposiciones sobre el mantenimiento y la construcción de cerramientos en los predios del cantón Suscal, se encuentra detallado en el Anexo 12 de la presente ordenanza.

TÍTULO X DEL SISTEMA DE GESTIÓN DE RIESGOS EN EL CANTÓN SUSCAL.

CAPÍTULO I CARACTERÍSTICAS DEL SISTEMA

SECCIÓN I GENERALIDADES

Artículo. 164. Objetivo. -

La presente ordenanza, tiene por objeto establecer la organización y funcionamiento del Sistema Municipal de Gestión de Riesgos en el Cantón Suscal, como elemento esencial para promover el desarrollo humano, la protección y seguridad de sus habitantes y el desarrollo productivo, social y económico seguro del Cantón Suscal que prevenga los efectos negativos de desastres de origen natural y antrópicos.

Artículo. 165. Riesgos naturales y antrópicos. -

Para propósitos de este Título se considera riesgo a las posibles consecuencias negativas de un evento que cause o pueda causar daño a las personas, a los bienes o al ambiente.

Se consideran riesgos naturales aquellos que tiene origen en fenómenos naturales, tales como, inundaciones, deslizamientos, terremotos, erupciones volcánicas o aquellos asociados con fenómenos atmosféricos, geológicos e hidrológicos o de características similares.

Se consideran riesgos antrópicos aquellos producidos por actividades humanas, como, los que tienen origen en anomalías en el suministro que dependen de redes físicas de agua, electricidad entre otros servicios; los que tienen origen en anomalías en el suministro de productos esenciales como alimentos primarios, farmacéuticos, energéticos, entre otros; desplome o fallos en obra civil, como edificaciones o infraestructura; incendios; accidentes asociados al transporte de personas y bienes; riesgos sanitarios, tales como, contaminación bacteriológica, intoxicaciones alimentarias, epidemias, entre otros; incidentes o accidentes en localizaciones con problemas de accesibilidad; riesgos asociados al terrorismo y actos vandálicos; o riesgos asociados a grandes concentraciones humanas. Para los propósitos de esta Ordenanza se incluyen entre los riesgos antrópicos, aquellos denominados tecnológicos.

Artículo. 166. Ámbito. -

El régimen previsto en esta Ordenanza se orienta a la prevención, mitigación y atención de eventos adversos y riesgos de los que se puedan desprender emergencias o catástrofes y de las medidas de respuesta frente a ellas.

Sin perjuicio de las competencias asignadas a la autoridad nacional, para propósitos de esta Ordenanza, se considera emergencia aquellas situaciones calificadas como tales por la Autoridad Municipal competente que, previstas o no en los instrumentos de planificación para la gestión de riesgo:

- a. Ponen en peligro la salud o la vida de las personas;
- b. Suponen conmoción social o afectación al orden público o a la convivencia ciudadana, destrucción de bienes, incluida la infraestructura y redes públicas, o el ambiente; y,
- c. Requieren la implementación de medidas de respuesta inmediata, en función de su gravedad.

Para los propósitos de este Título, se considera catástrofe a toda emergencia que implica o puede implicar la pérdida de vidas humanas. La catástrofe se considera una especie del género de desastre de conformidad con las definiciones del ámbito nacional.

La calificación de desastre es una competencia asignada a la autoridad nacional, o en caso de omisión o falta de aquella, a cargo del Alcalde del Cantón Suscal con el propósito de activar los mecanismos extraordinarios de respuesta del Sistema Municipal de Gestión de Riesgos.

El régimen jurídico determinado en este Título se empleará en la gestión de riesgos naturales y antrópicos en el Cantón Suscal, sin perjuicio de la aplicación de los siguientes criterios de regulación:

- a. Se aplicará a la gestión de riesgos naturales y antrópicos de manera prioritaria o concurrente, las normas del ordenamiento jurídico nacional.
- b. Se aplicará a la gestión de riesgos naturales y antrópicos de manera prioritaria o concurrente, el régimen específico que haya sido expedido por el Cantón Suscal, por materia o actividad de la que se desprenda el riesgo que requiere su gestión, tales como el régimen administrativo y técnico de prevención de incendios o el régimen para la gestión ambiental.

Artículo. 167. Definición del Sistema. -

El Sistema Municipal de Gestión de Riesgos constituye el conjunto de componentes y/o elementos que, interrelacionados y en el marco del ordenamiento jurídico nacional, permiten al Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural Participativo del Cantón Suscal, dentro de su territorio:

- a. El estudio y conocimiento de los factores de riesgo natural o antrópico.
- b. La definición e implementación de medidas de prevención, mitigación o reducción del riesgo natural o antrópico.
- c. La definición e implementación de medidas de respuesta y rehabilitación frente a situaciones de emergencia o catástrofe. Se entiende por medidas de rehabilitación aquellas necesarias para atender la situación de manera provisional hasta que se ejecuten aquellas medidas de carácter permanente.

Para propósitos de este Título se consideran factores de riesgo la amenaza, la exposición, la vulnerabilidad y la capacidad de respuesta.

La evaluación que la Autoridad Municipal competente realice de los factores de riesgo, determinará la definición de las medidas de prevención a cargo de cada uno de los Participantes Públicos en la estructura del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural Participativo del Cantón Suscal, sin perjuicio de los deberes y obligaciones a cargo de los demás Participantes del Sistema.

La evaluación que la Autoridad Municipal competente realice del evento de emergencia o catástrofe determinará la implementación de las medidas de respuesta frente a tales situaciones; medidas que, en lo posible, estarán previamente definidas en los correspondientes instrumentos de planificación.

Artículo. 168. Conformación del Sistema. -

Integran el Sistema Municipal de Gestión de Riesgos los siguientes componentes y/o elementos:

- a. Las normas jurídicas expedidas por el Concejo Municipal.
- b. Conjunto de políticas, instrumentos de planificación y reglas técnicas expedidas por la Autoridad Municipal competente en materia de gestión de riesgos naturales o antrópicos, siempre de manera consistente con las políticas e instrumentos de planificación expedidos por la autoridad nacional.
- c. Los instrumentos de planificación que, con arreglo a aquellos expedidos para atender específicamente la gestión de riesgos, deberán ser elaborados y expedidos por cada uno de los Participantes Públicos, en el ámbito material y territorial de su competencia, siempre en el contexto de su planificación operativa y el desarrollo de sus actuaciones ordinarias.
- d. En el marco del ordenamiento jurídico nacional, aquellos organismos, órganos y entidades con competencias en el ámbito nacional, regional o provincial en materia vinculadas con la gestión de riesgos que integran el Sistema Nacional Descentralizado de Gestión de Riesgo.
- e. La jefatura de medio ambiente y riesgos Municipal y todos los órganos y entidades del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural Participativo del Cantón Suscal con facultades de rectoría, planificación, regulación, control y gestión de conformidad con el ordenamiento jurídico nacional y municipal.
- f. Las personas naturales o jurídicas de Derecho privado sujetas a las políticas públicas a cargo de los Participantes Públicos.
- g. Los recursos financieros y los bienes de los que dispone el Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural Participativo del Cantón Suscal; y, de manera específica, aquellos efectos a la gestión de riesgos naturales y antrópicos.
- h. Los procesos y más instrumentos diseñados para la gestión de riesgos en el Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural Participativo del Cantón Suscal.
- i. Cualquier otro servicio conexo o elemento auxiliar, complementario o accesorio que deba ser empleado para la gestión de riesgos naturales o antrópicos

Los elementos subjetivos previstos en las letras d y e del numeral precedente para propósitos de esta Título se denominan "Participantes Públicos". Aquellas personas señaladas en la letra f del numeral precedente se denominarán "Participantes Privados". Colectivamente, a los Participantes Públicos y a los Participantes Privados, se los denominará "Participantes del Sistema".

SECCIÓN II PRINCIPIOS PARA LA GESTIÓN DE RIESGOS

Artículo. 169. Principios para la gestión de riesgos. -

La gestión de riesgos en el Cantón Suscal observará en su accionar los siguientes principios:

Igualdad. - Todas las personas naturales tendrán la misma ayuda y el mismo trato al momento de atenderlas con ayuda humanitaria.

Protección. - Las autoridades deben proteger la vida, integridad física y mental de todos los pobladores que se encuentren en el cantón, sus bienes y derechos colectivos a la seguridad, tranquilidad, salubridad pública y goce de un ambiente sano, frente a posibles desastres o eventos adversos.

Auto-Conservación. - Toda persona natural y jurídica, tienen el deber de adoptar las medidas necesarias para reducir la exposición y sensibilidad ante las amenazas y de mejorar su capacidad de funcionamiento y recuperación ante los eventos adversos.

Diversidad Cultural. - En reconocimiento de los derechos económicos, sociales, culturales de las personas, los procesos de gestión de riesgos deben ser respetuosos de las particularidades culturales de cada comunidad.

Interés Público o Social. - En toda situación de riesgo o desastre, el interés público o social prevalece sobre el interés particular. Los intereses locales, sectoriales y colectivos cederán frente al

interés nacional, sin detrimento de los derechos fundamentales del individuo y sin demérito, de la autonomía de las entidades territoriales.

Precaución. - Cuando exista la posibilidad de daños graves o irreversibles a las vidas, a los bienes y derechos de las personas, a las instituciones y a los ecosistemas como resultado de la materialización del riesgo en desastres, las autoridades y los particulares aplicarán el principio de precaución en virtud del cual la falta de certeza científica absoluta no será impedimento para adoptar medidas encaminadas a prevenir, mitigar la situación de riesgo.

Responsabilidad. - Toda persona o entidad pública o privada que genere eventos adversos, emergencias o desastres por acción u omisión deben responder por sus efectos, según su grado de responsabilidad, de conformidad con la Constitución del Estado y la norma aplicable.

Transversalidad. - Todas las instituciones públicas y privadas deben incorporar obligatoriamente y en forma trasversal la gestión de riesgos en su planificación y operaciones, con la finalidad de reducir la vulnerabilidad.

Integridad técnica. - Los titulares de las instituciones deben evitar que se distorsionen o ignoren los informes de las entidades oficiales de ciencia e investigación encargadas del estudio de las amenazas y las disposiciones del ente rector de riesgos.

Artículo. 170. Obligatoriedad. -

Las medidas que se tomen para reducir los riesgos y responder ante las emergencias y desastres son de carácter obligatorio para las personas naturales y jurídicas, de carácter público o privado, que se encuentren asentadas en el Cantón con la finalidad de garantizar la protección de la vida de los habitantes del cantón, la infraestructura y el respeto a los derechos de la naturaleza.

Artículo. 171. Reglas generales de aplicación institucional. -

Las instituciones de educación localizadas en el territorio del Cantón Suscal promoverán actuaciones dirigidas a la divulgación y el conocimiento de factores de riesgo y, principalmente, a la aplicación de los instrumentos de planificación para la prevención y respuesta frente a situaciones de riesgo y emergencia.

Los Participantes del Sistema, en ámbito de su actividad ordinaria y territorio, ejecutarán acciones que permitan producir, sistematizar y transferir el conocimiento en relación con los riesgos naturales o antrópicos para los que se requiera la ejecución de planes de prevención y respuesta.

El proceso de formulación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo u otros instrumentos de planificación sectorial deberán incluir el análisis de los factores de riesgo y las correspondientes políticas de mitigación.

El ordenamiento del territorio, y en función de él, la habilitación del suelo y la edificación en el Cantón Suscal, así como el ejercicio de los derechos vinculados con esta materia, estará condicionado, en todo caso, a la prevención y mitigación de los riesgos naturales y antrópicos y, en caso de emergencia o catástrofe, a la ejecución de las acciones de respuesta necesarias para atenderla.

SECCIÓN III FACULTADES Y COMPETENCIAS EN EL SISTEMA

Artículo. 172. Autoridad Municipal de Gestión de Riesgos. -

La Jefatura de Medio Ambiente y Riesgos es la entidad técnica del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural Participativo del Cantón Suscal responsable de la formulación y

coordinación de políticas, planificación, regulación técnica, control y gestión de riesgos en el Cantón Suscal.

Artículo. 173. Competencias de la Jefatura de Medio Ambiente y Riesgos del GAD Suscal.-

Le corresponde a la Jefatura de Medio Ambiente y Riesgos:

- a. Identificar los elementos esenciales para la reducción de riesgos y determinar los estándares y normas técnicas que correspondan en el ámbito de su competencia.
- b. Monitorear el cumplimiento de los estándares y normas técnicas en gestión, determinadas en el numeral anterior.
- c. Identificación y gestión de albergues temporales.
- d. Determinar estrategias y acciones para reducir los riesgos acumulados y nuevos en sus procesos agregadores de valor.
- e. Determinar las amenazas para las cuales deben preparar y actualizar planes de contingencia y entrenar al personal para su aplicación.
- f. Preparar planes anuales de reducción de riesgos con indicadores, metas y vigilar su cumplimiento.
- g. Con arreglo al ordenamiento jurídico nacional y municipal, la expedición de las reglas de carácter técnico y operativo del SMGR.
- h. En consulta con los restantes Participantes del Sistema, la determinación de las políticas y planificación de gestión de riesgos.
- i. Coordinar acciones con los diversos participantes del sistema para que sus decisiones tiendan a lograr un cantón resilientes, auto sostenible y sustentable.
- j. En el marco de las políticas emitidas la formulación y expedición de los instrumentos de planificación general aplicables al SMGR.
- k. Supervisión programática de la gestión en materia de seguridad en el Cantón Suscal.
- l. La evaluación del cumplimiento de las políticas, instrumentos de planificación general y las reglas de carácter técnico y operativo que hubiere fijado para el de Gestión de Riesgos Naturales y Antrópicos.

Además de las competencias generales señaladas y a través de sus órganos y organismos dependientes o adscritos es competencia de la Jefatura de Medio Ambiente y Riesgos:

- a. Producir y consolidar la información con el objeto de identificar y evaluar los riesgos naturales o antrópicos que requieran gestión.
- b. Divulgar la información disponible en materia de riesgos naturales o antrópicos.
- c. Coordinar con los Participantes del Sistema la formulación e implementación de las medidas de prevención y respuesta.
- d. Coordinar el uso del financiamiento y la ayuda humanitaria necesarios para la implementación de las medidas de prevención y respuesta, tanto en el ámbito interno del Cantón Suscal como en el ámbito nacional e internacional.
- e. Recomendar al Alcalde, declarar la situación de emergencia.
- f. Ejecutar las medidas de prevención y respuesta, de acuerdo a las capacidades financieras y de gestión de la institución, y buscar la intervención de los restantes Participantes del Sistema para todo aquello que no se encuentre al alcance de los órganos y organismos del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural Participativo del Cantón Suscal.
- g. Considerar los requerimientos y adoptar las medidas de apoyo para otras instituciones en casos de emergencia o desastre.
- h. Evaluar y categorizar los problemas y necesidades de la población en materia de gestión de riesgos, a fin de coordinar acciones que permitan la aplicación de soluciones adecuadas.
- i. Vigilar que todos los proyectos de infraestructura pública y privada y las actividades que conlleven un factor de riesgo, cuenten de manera oportuna y adecuada del asesoramiento preventivo necesario y deben cumplir con las normas previstas para su ejecución.

Artículo. 174. Competencia de regulación del Concejo Municipal. -

Sin perjuicio de la aplicación de las normas nacionales, le corresponde al Concejo Municipal establecer el régimen normativo general al que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural Participativo del Cantón Suscal, se sujeta la gestión de riesgos naturales o antrópicos.

Artículo. 175. Competencia de planificación y gestión de los Participantes Públicos. -

- a. En el ámbito de sus competencias y de conformidad con sus propios procedimientos, cada uno de los Participantes Públicos deberá formular y expedir los planes operativos ajustados a la planificación general expedida por la Jefatura de Medio Ambiente y Riesgos, bajo responsabilidad personal de la autoridad a cargo de las funciones de planificación en el Participante Público, por los daños que pudiesen ocurrir en caso de omisión.
- b. El seguimiento y evaluación de cumplimiento de los planes operativos a cargo de cada Participante Público le corresponderá a los órganos u organismos que, de conformidad con el ordenamiento jurídico nacional o municipal, tengan asignada dicha competencia.
- c. La implementación de las medidas de prevención estará a cargo de cada Entidad Pública y Privada, de conformidad con su planificación operativa; sin perjuicio de las medidas de prevención que la Jefatura de Medio Ambiente y Riesgos hubiere reservado su implementación a los órganos o entidades bajo su dependencia, adscripción o supervisión programática.
- d. Cada uno de los Participantes Públicos del Cantón Suscal, en el correspondiente ámbito de sus competencias estará a cargo de la implementación de las medidas de prevención y respuesta frente a los riesgos internos.
- e. La implementación de las medidas de respuesta frente a emergencias o catástrofes estará a cargo de los órganos previstos de manera específica en este Título, sin perjuicio del deber de colaboración a cargo de todos los Participantes del Sistema.

SECCIÓN IV

DERECHOS Y DEBERES CIUDADANOS ANTE EVENTOS ADVERSOS

Artículo. 176. Derechos de las Personas. -

Todas las personas tienen derecho a:

- Recibir información sobre la inminencia o eventual ocurrencia de un desastre o evento adverso.
- Demandar y recibir protección cuando sean afectados por un desastre o evento adverso.
- Recibir atención médica en cualquier centro hospitalario público o privado si ha sufrido cualquier quebranto de salud debido a un desastre o evento adverso.
- Ser escuchados cuando por cualquier motivo tengan información de la posible ocurrencia de un desastre o por un temor razonable que sientan al respecto.
- Solicitar la construcción de obras que consideren necesarias para prevenir un desastre o evento adverso, que pueda afectar su vida, sus bienes personales o de su comunidad.

Artículo. 177. Deberes de las Personas. -

Son deberes de las personas en caso de desastre o evento adverso:

- Colaborar con las labores de prevención, mitigación y de protección.
- Acatar las disposiciones y medidas de prevención que se dicte.
- Evacuar las áreas peligrosas cuando el ente técnico lo solicite.
- Comportarse prudentemente durante un desastre o evento adverso.
- Colaborar en la ejecución de los planes de mitigación de desastre que se emprenda.
- Organizarse, seguir las instrucciones y comunicarse con el resto de la comunidad, para enfrentar con efectividad y solidaridad el desastre o evento adverso.
- Atender a los heridos en caso de desastre o evento adverso. Esta obligación se extiende a los entes hospitalarios públicos y privados.

Artículo. 178. Información, Educación y Participación Ciudadana. -

Se garantiza a la comunidad el libre acceso a toda información pública disponible sobre la gestión de riesgos regulada en esta Ordenanza. Con este propósito, la jefatura de medio ambiente y riesgos en coordinación con las entidades de gestión de tecnología y comunicación municipal mantendrán una base virtual de datos con la información sistematizada, actualizada y alimentada por los diferentes departamentos del GADIPC Suscal y entes gubernamentales y su función se centra en: actualizar, recopilar, procesar, registrar y sistematizar la información relacionada con amenazas, vulnerabilidades, riesgos, emergencias y desastres, divulgación y socialización. La misma debe ser considerada en la toma de decisiones.

CAPÍTULO II
DE LA GESTIÓN DE RIESGOS
SECCIÓN I
COMPONENTES DE LA GESTIÓN DE RIESGOS

Artículo. 179. Componentes de la Gestión de Riesgos. -

La Gestión de Riesgos en el Cantón Suscal, comprenderá el antes, durante y después de un evento o fenómeno que implique la generación de impactos negativos sobre las personas, el ambiente y demás bienes particulares y colectivos. En esa medida, los componentes principales de la gestión de riesgos son:

- a. **Análisis de Riesgos.** - Permite el uso sistemático de la información disponible, determinar la probabilidad de ocurrencia de ciertos eventos adversos, así como la gravedad de sus posibles consecuencias, para lo cual se requiere:
 - Identificar el origen, naturaleza, extensión, intensidad, magnitud y recurrencia de la amenaza.
 - Determinar el grado de vulnerabilidad, capacidad de respuesta y grado de resiliencia.
 - Construir escenarios de riesgos probables.
 - Identificar las medidas y recursos disponibles.
 - Fijar prioridades en cuanto a tiempos y activación de recursos.
 - Determinar niveles aceptables de riesgos, costo-beneficio.
- b. **Reducción de Riesgos.** - Son actividades dirigidas a disminuir los riesgos para evitar la ocurrencia de desastres o al menos mitigar sus consecuencias, así tenemos:
 - Prevención.
 - Mitigación.
- c. **Manejo de Eventos Adversos.** - Incluye una serie de medidas y acciones que van de la mano con la reducción de riesgos para llevar lo que pudieran ser desastres a un punto donde la capacidad de respuesta es suficiente, disminuyendo así las pérdidas, para lo cual se requiere:
 - Preparación.
 - Alerta.
 - Alarma.
 - Respuesta.
- d. **Recuperación.** - Los lineamientos especiales para el desarrollo de las actividades de reconstrucción por desastre son:
 - Los órganos y entes competentes de los distintos niveles de gestión, deberán actuar de manera coordinada, diligente y oportuna, bajo la conformación de una Coordinación de Reconstrucción interinstitucional.
 - La actuación de los distintos entes, órganos y comunidades corresponderá con una planificación general y concertada, permitiendo el establecimiento de prioridades de acción y responsabilidades institucionales, a mediano y largo plazo.

- Las obras de infraestructura a emprender deben adoptar criterios de reducción de riesgos a fin de garantizar la sustentabilidad de dichas inversiones.
 - La Coordinación de Reconstrucción implementará mecanismos de fiscalización, seguimiento, control y evaluación, que garanticen que todos los entes u organismos, se desempeñen en concordancia con los lineamientos aquí establecidos.
 - La Coordinación de Reconstrucción velará por la inclusión del componente de apoyo psicosocial en las acciones desarrolladas con las comunidades afectadas por desastres o eventos adversos.
- e. **Transferencia del Riesgo.** - Incluye todas las medidas pertinentes para transferir los riesgos a los actores principales con medidas que precautelan la integridad de las personas y los bienes.
- Promover la transferencia y financiación de pérdida, incluyendo las pautas para promover el aseguramiento masivo de bienes públicos y privados.
 - Toda actividad que genere riesgos potenciales (Canteras, gasolineras, fabricas, distribuidoras de combustible, empresas que empleen Gas natural licuado (GNL), gas licuado de petróleo (GLP), Diesel o cualquier otro tipo de combustible), deberá transferir el riesgo (Seguros, Contraseguros) para precautelar la integridad de los moradores y bienes públicos que se encuentren alrededor de ellos de acuerdo al análisis de riesgos que se elabore por el ente competente y Gestión de Riesgos.
 - El GADIPCS y los entes gubernamentales deberán transferir el riesgo de todas las líneas estratégicas como: Infraestructura gubernamental, Sistema de agua potable, sistemas de riesgo, estaciones de transferencia eléctrica, telecomunicaciones, y otras.

CAPITULO III

INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN, PREVENCIÓN, MITIGACIÓN Y RESPUESTA

SECCIÓN I

AGENDA DE REDUCCIÓN DE RIESGOS CANTONAL

Artículo. 180. Agenda de Reducción de Riesgos Cantonal. -

Los componentes de la gestión de riesgos serán organizadas, programadas y ejecutadas en base en Agenda de Reducción de Riesgos Cantonal, instrumento que permite analizar la problemática cantonal de riesgos y planificar las acciones de prevención, mitigación y respuesta a través de la determinación de:

- Perfil del territorio
- Elementos esenciales
- Análisis vulnerabilidades
- Priorización de líneas de acción.

La Agenda de Reducción de Riesgos Cantonal deberá ser ejecutada en el marco de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y sus elementos formarán parte de los diferentes componentes del mismo a fin de garantizar su vinculación con la planificación del territorio cantonal y su ejecución.

SECCIÓN II

PLANIFICACIÓN INSTITUCIONAL DE REDUCCIÓN DE RIESGOS

Artículo. 181. Instrumentos de reducción de riesgos institucionales. -

Con el objeto de construir resiliencia en la población, es obligatorio para los regulados institucionales, participantes públicos y privados la elaboración de Planes de Reducción de Riesgos y la constitución de unidades de riesgos.

Artículo. 182. Planes de Reducción de Riesgos. -

El Plan de Reducción de Riesgos es un documento que elabora la Jefatura de Medio Ambiente y Riesgos institucional, para establecer metas y objetivos específicos para la reducción del riesgo de desastres, conjuntamente con las acciones afines para la consecución de los objetivos trazados, así mismo analiza posibles eventos específicos o situaciones emergentes que podrían implicar una amenaza a la sociedad o al ambiente, y establece arreglos previos y compensaciones para permitir respuestas oportunas, eficaces y apropiadas ante tales eventos y situaciones.

La Jefatura de Medio Ambiente y Riesgos Municipal definirá el formato, componentes y el proceso de aprobación para los planes de reducción de riesgos institucionales.

Toda empresa, industria, organización o institución regulada por esta Ordenanza debe presentar e implementar un Plan de Reducción de Riesgos en las fases prospectiva, correctiva, reactiva y transferencia del Riesgo, aprobado por la Jefatura de Medio Ambiente y Riesgos del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural Participativo del Cantón Suscal, previo al permiso y patente municipal del año en curso. La certificación de la aprobación de este Plan de Reducción de Riesgo se presentará, de manera obligatoria al inicio del procedimiento administrativo de obtención de la patente municipal.

Artículo. 183. Vigencia del Plan de Reducción de Riesgos institucionales. -

El Plan de Reducción de Riesgos de las empresas, industrias, organizaciones e instituciones, tendrá una vigencia de dos años luego del cual debe ser actualizado, correspondiéndole a la Jefatura de Medio Ambiente y Riesgos, Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, Jefatura de saneamiento ambiental y obra civil y al Cuerpo de Bomberos, vigilar por su estricto cumplimiento.

Si existiesen modificaciones en la prestación del servicio, estructura, misión o edificación del regulado que pudiesen generar un riesgo a la comunidad, debe elaborarse un nuevo Plan de Reducción de Riesgos.

La calificación y aprobación de los Planes de Reducción de Riesgos estará a cargo de la Jefatura de Medio Ambiente y Riesgos.

Artículo. 184. De las unidades de gestión de riesgos institucionales. -

Todos los participantes públicos y privados regulados por esta Ordenanza deben contar con una Jefatura de Medio Ambiente y Riesgos, que será la responsable legal y encargada de velar por el cumplimiento del Plan de Reducción de Riesgos. El medio de verificación de la creación de la Jefatura de Medio Ambiente y Riesgos será un documento avalado por el Ministerio correspondiente. La Jefatura de Medio Ambiente y Riesgos es equivalente a la Unidad de Salud Ocupacional, Seguridad Industrial y Riesgo Laboral o afín.

Sin importar su denominación específica (Dirección, Departamento, Unidad o Jefatura) las Unidades de Gestión de Riesgos de los participantes públicos y privados son parte del SGRMR y deben trabajar en la prevención, así como trabajar en dos aspectos de la autoprotección ante emergencias y desastres.

Se exceptúan, las personas naturales, empresas comerciales y clínicas privadas con un patrimonio menor a USD 100.000, centros, sub-centros de salud, hoteles, moteles, hostales, instituciones educativas públicas, cámaras de gremios, organizaciones no gubernamentales, sin embargo, deben obligatoriamente contar con un Coordinador, Especialista o Técnico de Gestión de Riesgos. El documento habilitante para estos casos será el contrato legal de las partes, avalado por el Ministerio encargado.

Las Jefatura de Medio Ambiente y Riesgos institucional, como mínimo estarán encargadas del:

- a. Manejo de los Riesgos: Análisis de Riesgos, Fortalecimiento de Capacidades para reducción y respuesta, Planes de Evacuación y respuesta.

- b. Manejo de Riesgos Externos: Análisis de Riesgos, Reducción de Riesgos, Coordinación de la Respuesta, Recuperación Post-emergencia.

CAPÍTULO IV

CONFORMACIÓN DEL COMITÉ DE GESTIÓN DE RIESGOS/ COMITÉ DE OPERACIONES DE EMERGENCIA

Artículo. 185. Del Comité de Gestión de Riesgos/ Comité de Operaciones de Emergencia (CGR/COE). -

Este Comité tiene dos mecanismos de acción o roles:

- a. Comité de Gestión de Riesgos CGR está orientado a la reducción de riesgos dentro del ámbito cantón.
- b. Comité de Operaciones de Emergencia está orientado a la atención de respuesta durante situaciones de emergencias o desastres.

Artículo. 186. Estructura del Plenario del Comité de Gestión de Riesgos/ Comité de Operaciones de Emergencia (CGR/COE). -

El Plenario, es la instancia de coordinación, el Comité de Gestión de Riesgos CGR está constituido por todas las autoridades cantonales, organismos de socorro y demás instancias públicas y privadas, que se relacionen con la Gestión de Riesgos, tendrá el carácter de permanente y estará bajo la coordinación del Alcalde, o su delegado.

Artículo. 187. Dirección y conformación del Plenario del Comité de Gestión de Riesgos (CGR).-

El Alcalde o Alcaldesa del Cantón Suscal presidirá el plenario del Comité de Gestión de Riesgos (CGR), que estará conformado por los miembros de acuerdo al instructivo dado por la secretaria de gestión de riesgos nacional

Artículo. 188. Funciones del Comité de Gestión de Riesgos. -

Son funciones del Comité de Gestión de Riesgos, a más de las establecidas en los instructivos nacionales los siguientes:

- a. Preparar y aprobar la agenda de reducción de riesgos (ARR) en su territorio, implementarla y rendir cuentas sobre sus logros.
- b. Coordinar los esfuerzos de las entidades públicas y privadas dentro de su ámbito territorial durante las emergencias y desastres.
- c. Orientar las acciones en la fase de recuperación.
- d. Pronunciarse sobre los asuntos que sus miembros sometan a su conocimiento.

Artículo. 189. Conformación de las Mesas Técnicas de Trabajo (MTT). -

Las Mesas Técnicas están integradas por las instituciones y organizaciones presentes en el territorio afines a las competencias de cada institución y Direcciones Municipales que conforman el Plenario del Comité de Gestión de Riesgos. Estarán estructuradas de acuerdo a las necesidades y competencias asumidas por la Municipalidad y las necesidades de gestión de riesgos.

Todas las mesas de trabajo técnico funcionaran de manera permanente haya o no situaciones de emergencia, se consideran temas transversales la reducción del riesgo, el manejo de la respuesta de las emergencias o desastres y en la fase de recuperación.

Artículo. 190. Integración de Actores de las Mesas Técnicas. -

Las instituciones que integren las mesas de trabajo deberán:

- a. Designar por escrito, su delegado o delegados permanentes y oficiales para que integren la Mesa o Mesas que correspondan, en mérito a las funciones, especialidades, experiencias y rol tanto personales como institucionales.
- b. El o los delegados deberán contar con el respaldo Institucional para garantizar la toma de decisiones establecidas, ya sea en reuniones de planificación como de respuesta ante emergencias y desastres.
- c. Las instituciones del Estado tienen la obligación constitucional de contribuir y comprometerse de manera integral con la reducción de riesgos en los temas y territorios de su competencia, lo cual implica responsabilidades en la planificación del desarrollo considerando la variable de gestión de riesgos y el apoyo al manejo de las emergencias, los desastres y la recuperación.

De acuerdo a las competencias que posee el GADIPCS se conformará las diferentes Mesas Técnicas de Trabajo, las mismas que tienen un carácter permanente y son:

- Acceso y Distribución de Agua.
- Promoción de la Salud Saneamiento Higiene.
- Infraestructura y Rehabilitación.
- Atención Integral a la Población.
- Seguridad Integral de la Población.
- Productividad y Medios de Vida.
- Educación, Cultura Patrimonio y Ambiente.
- Sectores Estratégicos.

Artículo. 191. Funciones Generales de las Mesas Técnicas de Trabajo. -

Las Mesas Técnicas tienen como funciones principales en la gestión de reducción de riesgos:

- a. Actividades de reducción de riesgos.
- b. Actividades durante un evento adverso.
- c. Actividades después de un evento adverso.
- d. Demás actividades que el plenario asigne.

Artículo. 192. Actividades de Reducción de Riesgos de las Mesas Técnicas de Trabajo. -

Son actividades de reducción de riesgo las siguientes:

- a. Identificar los elementos claves para el funcionamiento del territorio, proponer las metas y preparar la agenda de reducción de riesgos (ARR) del CGR/COE.
- b. Identificar y monitorear periódicamente los puntos sensibles en la infraestructura y equipos para la continuidad de los servicios a cargo.
- c. Identificar y monitorear periódicamente las áreas de mayor exposición a las amenazas.
- d. Coordinar la ejecución de las metas de la ARR, con enfoque en:
 - Monitorear los parámetros básicos de calidad de los servicios a cargo de la mesa.
 - Asegurar la formulación e implementación de los proyectos de las instituciones de la mesa claves para las metas de las ARR.
 - Vigilar la implementación de los planes de mantenimiento, mejora de la infraestructura, servicios y equipos a cargo de las entidades de la mesa.
 - Vigilar la formulación y actualización de los planes de contingencia, cadena de llamadas y mapa de recursos de las entidades de la mesa.
 - Vigilar la preparación e implementación de simulacros y campañas de difusión, educación, en función de las metas.
 - Promover protocolos específicos de acuerdo a sus competencias.

Artículo. 193. Actividades durante un Evento Adverso de las Mesas Técnicas de Trabajo. -

Las acciones que desarrollarán las Mesas Técnicas durante un evento son:

- a. Recibir y utilizar la evaluación de daños y análisis de necesidades.
- b. Planificar y liderar las acciones de atención y/o rehabilitación que corresponda a la mesa.
- c. Ejecutar acciones preventivas para los estados de alerta.

Artículo. 194. Actividades de las Mesas Técnicas después un Evento Adverso. -

En esta etapa las Mesas técnicas desarrollarán las siguientes actividades:

- a. Identificar los sistemas más vulnerables que deben estar inmersos en los planes y proyectos de recuperación.
- b. Monitorear y evaluar la ejecución de los planes de rehabilitación y recuperación.

CAPITULO V
SITUACIONES DE EMERGENCIA

Artículo. 195. Transformación del Comité de Gestión de Riesgos (CGR) a Comité de Operaciones de Emergencia (COE). -

El Comité de Gestión de Riesgos CGR se transforma en Comité de Operaciones de Emergencia COE cuando se genera un evento adverso, sea declarada una situación de emergencia o desastre. El Comité de Gestión de Riesgos (CGR), se activa de inmediato como Comité de Operaciones de Emergencias (COE), se declara en sesión permanente y asume las funciones establecidas para los estados de alerta naranja o rojo, según corresponda de acuerdo al Manual de Comités de Gestión de Riesgos.

Artículo. 196. Situaciones de Emergencia. -

Se entiende como situaciones de emergencia aquellas generadas por acontecimientos graves tales como accidentes, terremotos, inundaciones, sequías, grave conmoción interna, inminente conmoción externa, guerra internacional, catástrofes naturales y otras que provengan de fuerza mayor o caso fortuito a nivel cantonal, institucional o sectorial. Una situación de emergencia es concreta, inmediata, imprevista, probada y objetiva.

Artículo. 197. Funciones del Comité de Operaciones de Emergencia. -

- a. Activar las instituciones de socorro incluyendo albergues, centros de salud, organismos básicos y de apoyo para la respuesta y seguridad.
- b. Determinar las prioridades operativas de las Mesas Técnicas de trabajo y conformar los grupos y mecanismos que fueren del caso.
- c. Disponer la activación de los planes de contingencia y evacuación que correspondan.
- d. Disponer y comunicar las restricciones de acceso y movilización para zonas de mayor peligro potencial.
- e. Intercambiar regularmente con el sistema de monitoreo la información sobre la evolución de la situación.
- f. Organizar la evacuación de la población de las zonas de mayor peligro con apoyo de las FFAA, la Policía Nacional, las entidades de ayuda humanitaria y de socorro.
- g. La voz oficial de los acontecimientos suscitados en situaciones de emergencia será el Alcalde; sin embargo, con su autorización la información podrá ser difundida hacia la comunidad por Gestión de Riesgos o Gestión de Comunicación.

Artículo. 198. Declaratoria de Emergencias. -

El Alcalde o Alcaldesa como máxima autoridad del COE emitirá la resolución declaratoria de emergencia, la cual tendrá una numeración, un adecuado marco jurídico de considerandos y las resoluciones a adoptarse. Con la declaratoria de emergencia se activarán inmediatamente:

- a. Los procesos para la atención humanitaria, y
- b. Contratar los bienes, obras y servicios para atender la emergencia por procedimientos especiales contemplados en el artículo 57 de la LOSNCP.

Artículo. 199. Procedimiento para Declaratoria de Emergencia. -

Para la declaratoria se seguirá los siguientes pasos:

- a. Convocatoria al plenario del Comité de gestión de riesgos CGR, generada por el Presidente del Comité de gestión de riesgos CGR (Alcalde o Alcaldesa), en caso de su ausencia, el alcalde encargado será quien convoque.
- b. Instalación de sesión de acuerdo con el listado de convocados.
- c. Exposición de la situación con recepción de recomendaciones en informes de: Secretaria de Gestión de Riesgos, jefatura de medio ambiente y riesgos municipal, entes científicos (INAMHI, IG-EPN) o mesas técnicas.
- d. Valoración de motivos expuestos para la declaratoria o no de la emergencia, para lo cual el Presidente del Comité de Gestión de Riesgos CGR, podrá solicitar un receso para analizar internamente con los directores, unidad de gestión de riesgos, la pertinencia o no de declarar en emergencia.
- e. Si se acoge la recomendación, se emite una resolución motivada declarando la situación de emergencia, a partir de la cual se activan los mecanismos, planes de respuesta y las acciones que correspondan.

Artículo. 200. Actuación en la emergencia. -

Una vez declarada la emergencia se requerirá de manera obligatoria la presencia de todas las autoridades, funcionarios, empleados y trabajadores del GADIPCS, independientemente de que sea un día laborable o no.

Artículo. 201. Criterios Específicos para la atención de Emergencias y Desastres.-

Para el manejo de una emergencia o desastre se realizará de acuerdo a prioridades y estarán orientadas a:

- a. Proteger y preservar la vida humana, a través de la atención humanitaria de los afectados o damnificados según las necesidades de la población.
- b. Monitorear los efectos directos y secundarios de los eventos adversos.
- c. Establecer las prioridades para la seguridad de la infraestructura, los bienes y servicios de acuerdo con los lineamientos de elementos esenciales en riesgo.
- d. Establecer las prioridades para rehabilitar los servicios básicos afectados, con enfoque en energía, salud, servicios de agua potable y saneamiento, transporte, servicios de socorro y otros (elementos esenciales).
- e. Reactivar los servicios educativos.

Artículo. 202. Contratación de Servicios o Bienes en Situaciones de Emergencia.-

El presidente del COE podrá contratar de manera directa, y estarán bajo su responsabilidad, las obras, bienes o servicios incluidos los de consultoría, que se requiera para superar la situación de emergencia. Se podrá contratar con empresas extranjeras sin requerir los requisitos previos de documentación ni de presentación de garantías; los cuales se cumplirán una vez suscrito el respectivo contrato.

Luego de superar la situación de emergencia, la máxima Autoridad publicará en el portal de compras públicas un informe detallado de las contrataciones realizadas y el presupuesto empleado.

Artículo. 203. Soporte Institucional. -

En el caso de una emergencia declarada, las Direcciones, Cuerpo de Bomberos, los departamentos, jefaturas y demás entes que integren el GADIPCS deberán brindar el soporte necesario para que los planes de contingencia y las acciones diseñadas por la Jefatura de Medio Ambiente y Riesgos GADIPCS sean ejecutados de manera óptima, sin que esto signifique dejar desatendidas las obligaciones de cada unidad.

CAPÍTULO VI
PROCESOS DE CONTROL, INCENTIVOS Y SANCIONES

Artículo. 204. Seguimiento y control. -

La Jefatura de Medio Ambiente y Riesgos, es el órgano responsable del seguimiento y cumplimiento de la política en gestión de riesgos, en coordinación con los entes públicos al que otras leyes le hayan conferido competencias concurrentes.

La Comisaría Municipal es la autoridad responsable para el juzgamiento e imposición de sanciones por las infracciones previstas en esta Ordenanza, previo informe de la Jefatura de Medio Ambiente y Riesgos.

Artículo. 205. Denuncias Públicas. -

Toda persona natural o jurídica podrá acudir ante las instancias respectivas, o ante el órgano de control de gestión de riesgos, a fin de denunciar cualquier situación que ponga en peligro la vida, los bienes propios o de terceros.

Las instancias respectivas deben recibir y sustanciar las denuncias en base al ámbito de su competencia y estar facultadas para adoptar las medidas necesarias de reducción del riesgo existente.

Artículo. 206. Medidas Extraordinarias y Preventivas. -

- a. Medidas Extraordinarias. - En caso de existir situaciones de peligro, la jefatura de medio ambiente y riesgos mediante acto administrativo y en función del principio de precaución podrá ordenar el desalojo preventivo de las zonas en riesgo, y coordinar con los entes competentes la reubicación de las personas y familias afectadas.
- b. Medidas Preventivas. - La Jefatura de Medio Ambiente y Riesgos dispondrá de amplias facultades de fiscalización para determinar el cumplimiento de la presente Ordenanza y podrá requerir medidas preventivas, a fin de evitar las consecuencias perjudiciales que pudieran derivarse de los hechos sancionables de conformidad con esta normativa. Las medidas podrán consistir en:
 - Clausura temporal o definitiva de las construcciones, establecimientos, instalaciones o infraestructuras.
 - Prohibición temporal o definitiva de las actividades generadoras de riesgo.
 - Desalojo de personas y bienes.
 - Demolición de lo construido a costa del infractor.
 - Efectiva reparación del daño causado a costa del infractor.
 - Cualquier otra medida que se considere necesaria, tendiente a corregir, mitigar o evitar la generación de escenarios de riesgos.

Artículo. 207. Actividades obligadas a cumplir medidas de Reducción de Riesgos.-

Para la aplicación de la Ordenanza se considera regulada/o a:

- a. Las empresas, industrias, organizaciones e instituciones públicas y privadas, y a todas aquellas que presten servicios, vendan bienes, almacenen, expendan, procesen, produzcan, extraigan, transporten e industrialicen que se encuentren dentro del ámbito geográfico cantonal.
- b. Las instituciones públicas del nivel desconcentrado y descentralizado, empresas del sector estratégico, aeropuerto, hospitales, centros y sub-centros de salud, instituciones educativas, universidades públicas y privadas, institutos superiores.
- c. Empresas privadas como instituciones del sistema financiero, empresas de telecomunicaciones y tecnologías, cámaras de gremios, locales y empresas comerciales, clínicas de salud privada o similar, hoteles, moteles, hostales.
- d. Empresas dedicadas a la prestación de servicios de consultorías que no sean clasificadas como científicas.
- e. Todas las personas naturales, empresas o industrias dedicadas a la generación, almacenamiento, distribución, transporte, recolección, producción, y/o se dediquen a eliminación y disposición final de productos, materiales que podrían generar riesgo a la comunidad.
- f. Personas naturales, empresas o industrias de comercialización, transporte, producción, extracción o explotación de recursos renovables y no renovables, y otras personas naturales, empresas o industrias de construcción, turismo, producción y almacenamiento dentro del Cantón.
- g. Organizaciones no gubernamentales, empresas e instituciones públicas y privadas que presten servicios ocasionalmente a la comunidad del Cantón, aun teniendo oficina matriz en otro territorio.
- h. Otras que el ente técnico municipal disponga conforme el informe técnico respectivo.

La Jefatura de Medio Ambiente y Riesgos puede ampliar esta definición conforme las normas técnicas existentes y podrá ser modificada por el Pleno del Concejo.

SECCIÓN I INSTRUMENTOS DE REDUCCIÓN DE RIESGOS

Artículo. 208. Reducción de vulnerabilidades. -

Los regulados, a partir de la vigencia de la presente Ordenanza deben implementar obligatoriamente obras estructurales tendientes a reducir las vulnerabilidades generadas por sismos, inundaciones, deslizamientos, incendios, explosiones, conmoción social, sequía y otras amenazas, dentro de sus edificaciones, concebidas desde el permiso de construcción o Licencia Urbanística de Edificación, en el desarrollo del proceso constructivo y en el funcionamiento de la edificación; así como acciones no estructurales de reducción de riesgos.

Artículo. 209. Requerimientos para el funcionamiento. -

Todas las instalaciones de las empresas, industrias, organizaciones e instituciones reguladas, requieren para su funcionamiento lo siguiente:

- a. Informe aprobatorio del Plan de Reducción de Riesgos emitido por la Jefatura de Medio Ambiente y Riesgos
- b. Informe de categorización de Uso del Suelo emitido por la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial.
- c. Informe aprobatorio de Gestión Ambiental, Salubridad e Higiene Municipal.
- d. Póliza de seguro de incendios, sismos, y/o deslizamientos, para la transferencia del riesgo.

Artículo. 210. Elaboración de planes de reducción de riesgos. -

Los planes estipulados en esta Ordenanza, deben ser realizados por profesionales capacitados en Gestión de Riesgos con título o diploma aprobado por la (SENESCYT).

Artículo. 211. Actividad riesgosa. -

En caso de que la Jefatura de Medio Ambiente y Riesgos, Jefatura de Saneamiento Ambiental y obra civil y la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial determinen que existe Riesgo Muy Alto No Mitigable para la actividad que realicen los regulados por esta Ordenanza que afecte a la comunidad o a parte de ella, y al ambiente, de forma directa o indirecta, se suspenderá su funcionamiento durante el plazo de 30 días, a pesar de contar con los permisos de otras instituciones o entidades públicas, suspensión que se levantará previo el informe favorable de la Jefatura de Medio Ambiente y Riesgos.

Artículo. 212. Transparencia ciudadana. -

En el caso de que los regulados deban obligatoriamente implementar la fase correctiva y compensatoria por el riesgo de desastres, la Jefatura de Medio Ambiente y Riesgos supervisará la convocatoria y de una asamblea ciudadana de validación y socialización del Plan de Reducción de Riesgos, en donde deben asistir la comunidad, los regulados, la Defensoría del Pueblo, Secretaría de Gestión de Riesgos, Ministerio del Ambiente y demás instituciones que se estime conveniente. Los costos de la convocatoria y asamblea corren a cuenta de los regulados.

Artículo. 213. Medidas compensatorias. -

Para los casos en donde las acciones de compensación a la comunidad, dentro de las fases correctiva y compensatoria, que aumenten el riesgo de desastres, la Jefatura de Medio Ambiente y Riesgos, mediante informe sustentado enviará las modificaciones técnicas, siendo estas de carácter vinculante y de estricto cumplimiento, caso contrario se procederá a la clausura definitiva de la empresa, industria, organización, persona natural y/o de sus actividades que desarrolle dentro del Cantón de forma permanente.

TITULO XI DEL RÉGIMEN SANCIONADOR

CAPÍTULO I INFRACCIONES URBANÍSTICAS A LA HABILITACIÓN DEL SUELO, EDIFICACIÓN, CONSTRUCCIÓN, MANTENIMIENTO DE CERRAMIENTOS Y PREDIOS Y SU SANCIÓN

SECCIÓN I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo. 214. Potestad sancionadora. -

Responsable de procesos administrativos es la dependencia responsable para sancionar las infracciones urbanísticas previstas en este capítulo.

Artículo. 215. Infracciones Urbanísticas. -

Se consideran infracciones urbanísticas objeto de las sanciones establecidas en este Capítulo, todo incumplimiento por acción u omisión a las normas y reglas técnicas contenidas en la presente Ordenanza en relación a la habilitación del suelo, edificación, construcción, mantenimiento de cerramientos y predios.

Artículo. 216. Clases de Infracciones urbanísticas. -

Las infracciones por incumplimiento de las disposiciones contenidas en la presente Ordenanza relacionadas con la habilitación del suelo y edificación se clasifican en graves y leves.

Artículo. 217. Sanciones. -

Las infracciones relacionadas con la habilitación del suelo y edificación serán sancionadas con multa:

1. **Infracciones leves:** entre el 10% de un salario básico unificado de los trabajadores en general hasta cincuenta salarios básicos unificados de los trabajadores en general.
2. **Infracciones graves:** entre cincuenta y cien salarios básicos unificados de los trabajadores en general.

Artículo. 218. Reincidencia. -

La reincidencia en el cometimiento de las infracciones previstas en esta Ordenanza se sancionará con el máximo de la pena prevista.

Artículo. 219. Responsabilidad. -

Las responsabilidades por infracciones urbanísticas se aplicarán de acuerdo a lo siguiente:

1. Son responsables de las infracciones administrativas y destinatarios de las sanciones correspondientes, las personas naturales o jurídicas que hayan participado en la comisión del hecho constitutivo de infracción.
2. Las multas que se impongan a los distintos responsables por una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente.
3. Cuando el cumplimiento de las obligaciones previstas en el ordenamiento jurídico nacional y municipal corresponda a varias personas conjuntamente, responderán de forma solidaria de las infracciones que, en su caso, se cometan y de las sanciones que se impongan.
4. En el caso de que en aplicación de los preceptos de la presente Ordenanza se instruyera expediente sancionador por dos o más infracciones tipificadas entre las que exista conexión de causa a efecto, se impondrá una sola sanción y será la correspondiente a las actuaciones que supongan el resultado final perseguido en su cuantía máxima. En los demás casos, a los responsables de dos o más infracciones urbanísticas se le impondrán las multas correspondientes a cada una de las diversas infracciones cometidas.

Artículo. 220. Efectos de las infracciones urbanísticas. -

Toda acción u omisión tipificada como infracción urbanística en la presente Ordenanza podrá dar lugar a la adopción de las medidas siguientes:

- a. La restauración del orden jurídico infringido y de la realidad física alterada como consecuencia de la actuación urbanística ilegal, a través de las acciones correctivas contempladas en la presente Ordenanza, si así fuere el caso.
- b. La iniciación de los procedimientos de revocación o extinción de los actos administrativos en los que presuntamente pudiera ampararse la actuación urbanística ilegal.
- c. Las que procedan para la exigencia de la responsabilidad sancionadora.

En ningún caso se podrá dejar de adoptar las medidas tendientes a reponer los bienes afectados al estado anterior a la infracción.

Artículo. 221. Medidas de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística. -

Sin perjuicio de las multas que hubiere lugar, responsable de procesos administrativos podrá ordenar una o más de las siguientes medidas de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística:

a. Medida cautelar de suspensión de actos sujetos a Licencia Urbanística, realizados sin la correspondiente autorización.

Cuando una actuación urbanística se realice sin la correspondiente Licencia Urbanística conforme a esta Ordenanza o sin ajustarse a las normas administrativas o reglas técnicas objeto de control municipal, el Responsable de procesos administrativos podrá disponer como medida cautelar la suspensión inmediata de la actuación.

De no cumplirse voluntariamente la orden de suspensión, responsable de procesos administrativos ordenará la clausura de la obra.

Junto con la medida cautelar de suspensión de actos sujetos a Licencia Urbanística, responsable de procesos administrativos podrá ordenar, como medidas provisionales complementarias, el ajuste de la actuación urbanística a las condiciones señaladas en la Licencia Urbanística dentro de un plazo perentorio que, en todo caso, no podrá superar los treinta días, contados desde la notificación de la medida cautelar de suspensión.

Junto con la medida cautelar de suspensión de actos sujetos a Licencia Urbanística, el Responsable de procesos administrativos podrá ordenar, como medidas provisionales complementarias, la realización de las obras de mitigación que sean necesarias como consecuencia de la actuación ilegal del infractor, dentro de un plazo perentorio. De no procederse a la ejecución de lo ordenado por parte del administrado, dentro del plazo perentorio otorgado, el GAD ejecutará la orden y trasladará los gastos al infractor, con el recargo previsto en la Ley.

a. Del derrocamiento

Si transcurrido el plazo otorgado el interesado no hubiere ajustado las actuaciones a las condiciones señaladas en la Licencia Urbanística, responsable de procesos administrativos dispondrá la sustanciación de la causa conforme el procedimiento establecido en el Código Orgánico Administrativo.

De no justificarse en el proceso el cumplimiento de las actuaciones señaladas en el inciso anterior la autoridad sancionadora podrá ordenar el derrocamiento de las obras realizadas por fuera del ordenamiento jurídico nacional o cantonal, actividad que estará a costa del interesado.

Cuando la actuación ilegal consistiera en la demolición de una construcción, responsable de procesos administrativos ordenará, si así procede, la reconstrucción de lo indebidamente demolido en un plazo perentorio de acuerdo a informe técnico.

De no procederse a la ejecución de lo ordenado por parte del administrado, dentro del plazo perentorio otorgado, en el caso de los dos párrafos anteriores, el GADIPCS ejecutará la orden y trasladará los gastos al infractor, con el recargo previsto en la Ley.

b. Revocatoria de la Licencia Urbanística.

En los casos que supongan error, fuerza o dolo en la emisión de licencias, el responsable de procesos administrativos, pondrá en conocimiento el hecho a fin de que el Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial o el Alcalde, según corresponda, revoque la Licencia concedida, así como dispondrá la paralización o el cese inmediato de las actuaciones iniciadas o desarrolladas a su amparo.

Cuando el contenido de actos administrativos constituya manifiestamente una infracción grave que no sea subsanable se revocará la licencia. La extinción en tal caso no dará derecho a indemnización alguna.

Artículo. 222. Protección y restablecimiento de la legalidad y sanción de las infracciones Urbanísticas. -

Las medidas de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística son independientes de las sanciones, cuya imposición proceda por razón de la comisión de infracciones tipificadas en el presente Capítulo.

Artículo. 223. Prescripción. -

La acción para sancionar las infracciones previstas en este capítulo, prescribirán en el plazo de cinco años contados desde el día en que la infracción se haya cometido.

Artículo. 224. Coactiva.

Para el cobro de las multas, la Unidad de Cartera Vencida ejercerá la acción coactiva. El procedimiento de ejecución coactiva observará las normas del Código Tributario y supletoriamente las normas procesales pertinentes.

SECCIÓN II
INFRACCIONES Y SANCIONES EN HABILITACIÓN DE SUELO

Artículo. 225. Infracciones graves. -

Las infracciones graves serán sancionadas con multa entre cincuenta y cien salarios básicos unificados de los trabajadores en general.

Constituyen infracciones graves las siguientes:

- a. Fraccionar un terreno en áreas de protección y conservación ecológica o de riesgo;
- b. Comercializar lotes en urbanizaciones o fraccionamientos, que no cuenten con los respectivos permisos o autorizaciones;
- c. Ejecutar obras de infraestructura sin autorización y que irroque daños en bienes protegidos, o que supongan un riesgo para la integridad física de las personas;
- d. Parcelar o construir sobre un área de terreno determinada el equivalente a sus derechos y acciones sin contar con autorización municipal de fraccionamiento o subdivisión;
- e. No ejecutar las obras de infraestructura necesaria en un proceso de urbanización;
- f. Ejecutar obras en urbanizaciones o subdivisiones que contando con Licencia Urbanística no se sujetan a las condiciones técnicas de la misma.

Correctivos. -

Sin perjuicio de la multa establecida en éste artículo, para las infracciones graves se deberán realizar correctivos a cargo del infractor o por el GAD, en cuyo caso se cobrará al infractor el valor correspondiente. Los correctivos se aplicarán de acuerdo a lo establecido en el siguiente cuadro:

Infracción	Término para correctivo (días)	Correctivo
a. Fraccionar un terreno en áreas de protección y conservación ecológica o de riesgo.	30	Suspensión de todo tipo de fraccionamiento.
b. Comercializar lotes en urbanizaciones o fraccionamientos, que no cuenten con los respectivos permisos o autorizaciones.	Inmediato	Suspensión de la publicidad o promoción y comercialización
c. Ejecutar obras de infraestructura sin autorización y que irroque daños en bienes protegidos, o que supongan un riesgo para la integridad física de las personas.	30	Suspensión de obra y remediación.
d. Parcelar o construir sobre un área de terreno determinada el equivalente a sus derechos y acciones sin contar con autorización municipal de fraccionamiento o subdivisión.	30	Suspensión de obras. Obtener la licencia respectiva de conformidad con el PUGS.

e. No ejecutar las obras de infraestructura necesarias en un proceso de urbanización.	30	Suspensión de las obras. Cumplimiento de la normativa.
f. Ejecutar obras en urbanizaciones o subdivisiones que contando con autorización no se sujetan a las condiciones técnicas de la misma.	30	Suspensión de obra. Cumplimiento de la normativa.

Artículo. 226. Infracciones leves. -

Las infracciones leves serán sancionadas con multas entre el 10% de un salario básico unificado de los trabajadores en general y cincuenta salarios básicos unificados de los trabajadores en general.

Constituyen infracciones leves las siguientes:

- Fraccionar un terreno sin Licencia Urbanística, aun cuando los lotes y demás especificaciones del fraccionamiento cumplan con la zonificación vigente;
- El que, teniendo la obligación, no asuma las cargas urbanísticas y las cesiones de suelo obligatorias como áreas verdes, vías y de equipamiento etc. establecidos en la norma nacional y local, en procesos de habitación de suelo;
- Ocasionar durante el proceso de ejecución de obras y como consecuencia del mismo, daños a bienes públicos;
- Incumplimiento del cronograma de ejecución de obras;
- Obstaculizar el control municipal;
- Ocupación del espacio público sin autorización con equipos, materiales y/o escombros;
- No notificar el inicio y finalización de ejecución de obras;
- No publicitar en la obra: el número y fecha de la Licencia Urbanística de Habilitación, así como el nombre del propietario, profesional responsable de la ejecución de obras y del fiscalizador si fuera el caso.

Correctivos. -

Además de la multa determinada en el artículo anterior, para las infracciones leves se deberán realizar correctivos a cargo del infractor o por el Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural Participativo del Cantón Suscal, en cuyo caso se cobrará al infractor el valor correspondiente. Los correctivos se aplicarán de acuerdo a lo establecido en el siguiente cuadro:

Infracción	Término para correctivo (días)	Correctivo
a. Fraccionar un terreno sin Licencia Urbanística, aun cuando los lotes y demás especificaciones del fraccionamiento cumplan con la zonificación vigente para el sector serán sancionados con una multa de 45 salarios básicos unificados de los trabajadores en general.	30	Suspensión de obras. Cumplimiento de la normativa urbana.
b. El que teniendo la obligación, no asuma las cargas urbanísticas y las sesiones de suelo obligatorias como áreas verdes, vías y de equipamiento etc. establecidos en la norma nacional y local, en procesos de habitación de suelo, será sancionados con una multa de 45 salarios básicos unificados de los trabajadores en general.	30	Suspensión de obras. Remediación de daños causados.

c. Ocasionar durante el proceso de ejecución de obras y como consecuencia del mismo, daños a bienes públicos.	30	Suspensión de obras. Cumplimiento de la normativa urbana.
d. Incumplimiento del cronograma de ejecución de obras	30	Suspensión de obras. Cumplimiento de la normativa urbana.
e. Obstaculizar el control municipal;	Inmediato	Suspensión de la obra.
f. Ocupación del espacio público sin autorización con equipos, materiales y/o escombros.	Inmediato	Desocupación del espacio público
g. No notificar el inicio y finalización de ejecución de obras	Inmediato	Notificación
h. No publicitar en la obra: el número y fecha de la Licencia Urbanística de Habilitación, así como el nombre del propietario, profesional responsable de la ejecución de obras	15	Presentar licencia y publicitar la obra en rotulo

Artículo. 227. Informe técnico. -

Previo a disponer los correctivos correspondientes, responsable de procesos administrativos deberá solicitar un informe motivado al Subproceso de Control Territorial y Uso de Suelo o la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, según corresponda.

Artículo. 228. Revocatoria. -

En el caso de reincidencia o negativa de cumplir el correctivo establecido por la autoridad sancionadora, aquella solicitará a la autoridad otorgante de la licencia proceda con la revocatoria del mismo, en caso de haberlo.

SECCIÓN III INFRACCIONES Y SANCIONES EN EDIFICACIÓN

Artículo. 229. Infracciones graves. -

Las infracciones graves se sancionarán con multa entre cincuenta y cien salarios básicos unificados de los trabajadores en general.

Constituyen infracciones graves las siguientes:

- a. Edificar sobre franjas de protección de quebradas, ríos y áreas de riesgo y protección;
- b. Ejecutar obras de edificación sin autorizaciones que supongan un riesgo para la integridad física de las personas o que irroguen daños en bienes protegidos;
- c. Ejecutar obras de edificación que incumplan los estándares nacionales de prevención y mitigación de riesgos y las Normas Ecuatorianas de Construcción;
- d. Excavar creando condiciones de inestabilidad hacia los predios colindantes por inobservancia de condiciones y especificaciones técnicas y de seguridad establecidas en la normativa local y nacional;
- e. Construir sin autorización en espacio público o en propiedad privada de terceros;
- f. Demolición de edificaciones patrimoniales. Sin autorización municipal sin perjuicio de otras acciones judiciales;

- g. Comercializar unidades de vivienda que no cuenten con los respectivos permisos o autorizaciones;
- h. Continuar con las obras de construcción a pesar de las medidas preventivas dictadas por autoridad competente;
- i. Edificar sin cumplir con las áreas comunales mínimas exigidas por la normativa local y nacional.

Correctivos. -

Sin perjuicio de la multa establecida en éste artículo, para las infracciones graves se deberán realizar correctivos a cargo del infractor o por el GADIPCS, en cuyo caso se cobrará al infractor el valor correspondiente. Los correctivos se aplicarán de acuerdo a lo establecido en el siguiente cuadro:

Infracción	Término para correctivo (días)	Correctivo
a. Edificar sobre franjas de protección de quebradas, ríos y áreas de riesgo y protección.	Inmediato	Suspensión de obra y derrocamiento.
b. Ejecutar obras de edificación sin autorizaciones que supongan un riesgo para la integridad física de las personas o que irroguen daños en bienes protegidos.	30	Suspensión de obras. Remediación.
c. Ejecutar obras de edificación que incumplan los estándares nacionales de prevención y mitigación de riesgos y la Normativa Nacional de Construcción.	30	Suspensión de obras. Cumplimiento de la normativa urbana.
d. Excavar creando condiciones de inestabilidad hacia los predios colindantes por inobservancia de condiciones y especificaciones técnicas y de seguridad establecidas en la normativa local y nacional.	30	Remediación
e. Construir sin autorización en espacio público o en propiedad privada de terceros.	15	Derrocamiento
f. Demolición de edificaciones patrimoniales. Sin autorización municipales sin perjuicio de otras acciones judiciales.	30	Restituir el bien y suspensión de obra
g. Comercializar unidades de vivienda que no cuenten con los respectivos permisos o autorizaciones.	Inmediato	Suspensión de obras. Remediación
h. Continuar con las obras de construcción a pesar de las medidas preventivas dictadas por autoridad competente;	Inmediato	Suspensión de obras. Cumplimiento de la normativa urbana.
i. Edificar sin cumplir con las áreas comunales mínimas exigidas por la normativa local y nacional	30	Suspensión de obras. Cumplimiento de la normativa urbana.

Artículo. 230. Infracciones leves. -

Las infracciones leves se sancionarán con multa entre el 10% de un salario básico unificado de los trabajadores en general y cincuenta salarios básicos unificados de los trabajadores en general.

Constituyen infracciones leves las siguientes:

- a. Ejecutar obras de edificación sin la correspondiente autorización administrativa municipal;
- b. Edificar sin respetar los retiros determinados en la zonificación respectiva, excepto en los casos permitidos por la normativa municipal;
- c. Edificar sin cumplir con la altura libre mínima de entrepiso exigida por la normativa local y nacional;

- d. No contar con ascensores en los casos exigidos por la normativa local y nacional correspondiente;
- e. Ocupación del espacio público o la propiedad privada de terceros, sin autorización, con equipos, materiales y/o escombros.
- f. Edificar sin respetar las dimensiones y anchos viales especificados en la normativa local y nacional;
- g. Edificar sin cumplir con las especificaciones técnicas previstas en los planos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones correspondientes aprobados;
- h. Edificar excediendo la altura o número de pisos máximos establecidos en los instrumentos de planificación correspondientes;
- i. Edificar excediendo los Coeficientes de Ocupación de Suelo o formas de ocupación (COS PB y COS Total) establecidos en los instrumentos de planificación correspondientes.
- j. Obstaculizar las inspecciones y control municipal correspondientes.
- k. No publicitar en la obra: el número y fecha de la Licencia Urbanística de Edificación, así como el nombre del propietario, y del profesional responsable del proceso constructivo.

Correctivos. -

Además de la multa determinada en el artículo anterior, para las infracciones leves se deberán realizar correctivos a cargo del infractor o por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Suscal, en cuyo caso se cobrará al infractor el valor correspondiente. Los correctivos se aplicarán de acuerdo a lo establecido en el siguiente cuadro:

Infracción	Término para correctivo (días)	Correctivo
a. Ejecutar obras de edificación sin la correspondiente autorización administrativa municipal.	Inmediato	Suspensión de obras. Cumplimiento de la normativa urbana.
b. Edificar sin respetar los retiros determinados en la zonificación respectiva, excepto en los casos permitidos por la normativa municipal.	30-60	Suspensión de obras. Cumplimiento de la normativa urbana.
c. Edificar sin cumplir con la altura libre mínima de entrepiso exigida por la normativa local y nacional.	30-60	Suspensión y cumplimiento de la normativa urbana.
d. No contar con ascensores en los casos exigidos por la normativa local y nacional correspondiente.	30-60	Suspensión y cumplimiento de la normativa urbana.
e. Ocupación del espacio público o la propiedad privada de terceros, sin autorización, con equipos, materiales y/o escombros.		
f. Edificar sin respetar las dimensiones y anchos viales especificados en la normativa local y nacional.	30-60	Suspensión y cumplimiento de la normativa urbana.
g. Edificar sin cumplir con las especificaciones técnicas previstas en los planos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones correspondientes aprobados.	30-60	Suspensión y cumplimiento de la normativa urbana.
h. Edificar excediendo la altura o número de pisos máximos establecidos en los instrumentos de planificación correspondientes.	Inmediato	Suspensión y cumplimiento de la normativa urbana.
i. Edificar excediendo los Coeficientes de Ocupación de Suelo o formas de ocupación (COS PB y (COS Total) establecidos en los instrumentos de planificación correspondientes.	Inmediato	Suspensión y cumplimiento de la normativa urbana.

j. Obstaculizar las inspecciones y control municipal correspondientes.	Inmediato	Suspensión de la obra.
k. No publicitar en la obra: el número y fecha de la Licencia Urbanística de Edificación, así como el nombre del propietario, y del profesional responsable del proceso constructivo.	1	Presentar licencia y publicitar la obra en rotulo

Artículo. 231. Informe Técnico. -

Previo a disponer los correctivos correspondientes, responsable de procesos administrativos deberá solicitar un informe motivado al Subproceso de Control Territorial y Uso de Suelo o la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, según corresponda.

Artículo. 232. Revocatoria. -

En el caso de reincidencia o negativa de cumplir el correctivo establecido, responsable de procesos administrativos dispondrá la suspensión de la obra y solicitará a la autoridad otorgante del acto administrativo que autorizó el inicio del proceso constructivo, proceda con la revocatoria del mismo.

SECCIÓN IV**INFRACCIONES Y SANCIONES POR NO CONSTRUCCIÓN O FALTA DE MANTENIMIENTO DE CERRAMIENTOS Y PREDIOS****Artículo. 233. Infracciones. -**

Constituyen infracciones que serán sancionados con una multa equivalente al uno por ciento (1%) anual del valor de la propiedad, calculado en base al avalúo catastral de la Municipalidad, las siguientes:

- a. Incumplimiento de construcción de cerramiento, una vez cumplido el plazo de 180 días desde la fecha de notificación.
- b. Incumplimiento del mantenimiento del cerramiento o del predio, una vez cumplido el plazo de 45 días desde la fecha de notificación.

Artículo. 234. Títulos de Crédito. -

Los valores por concepto de multas se emitirán como títulos de crédito, siendo su cobro ejecutado por la vía coactiva.

Artículo. 235. Obras correctivas. -

El Responsable de procesos administrativos dispondrá la ejecución de medidas correctivas en los plazos señalados, una vez realizadas estas acciones procederá a levantar la suspensión de las obras normales y la continuación del proceso de habilitación del suelo o edificación.

CAPÍTULO II**INFRACCIONES A LAS NORMAS DE PUBLICIDAD EXTERIOR Y SUS SANCIONES****Artículo. 236. Del Juzgamiento y Sanciones.**

El incumplimiento a las disposiciones que regulan la publicidad en el presente Título, será juzgado y sancionado por la o el responsable de procesos administrativos, observando el procedimiento

establecido en los artículos del 395 al 401 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Artículo. 237. De la publicidad en lugares no autorizados y de uso público sin permiso municipal. -

Responsable de procesos administrativos es la dependencia responsable para sancionar las infracciones a la instalación de todo tipo de elementos publicitarios en espacios públicos y privados. Quien instale cualquier publicidad en lugares no autorizados y de uso público, será sancionado con el valor equivalente al 100% de la Remuneración Básica Unificada, más la obligación de retirar la publicidad en un plazo no superior a 15 días, así como de restituir el espacio público a su estado original. En caso de incumplimiento de retiro, los costos que demanden tal actividad serán de responsabilidad del infractor.

La publicidad retirada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural Participativo del Cantón Suscal, deberá ser reclamada por sus propietarios en el plazo máximo de 30 días posteriores a su retiro, previo el pago de las multas y los costos de actuación municipal. Transcurrido este plazo, a falta de reclamo, la responsable de procesos administrativos, dispondrá la utilización o destrucción de tales materiales, debiendo en todo caso llevarse actas y registros de sus actuaciones.

Artículo. 238. De la Publicidad en propiedad privada con autorización del propietario sin permiso municipal. -

Quien instale publicidad exterior en propiedad privada y con autorización del propietario o propietaria, pero sin permiso municipal, será sancionado con la multa del valor equivalente al 50% de la Remuneración Básica Unificada y al retiro de la publicidad dentro del plazo máximo de 15 días. Si no cumpliera en el plazo dispuesto, la publicidad será retirada por la administración municipal a costa del infractor.

Si esta infracción se cometiere en el Centro Histórico, bienes inventariados o áreas patrimoniales del Cantón Suscal, sin perjuicio de las acciones administrativas y legales por daños y afectación al Patrimonio, se sancionará adicionalmente al infractor con una multa del 20% de la Remuneración Básica Unificada.

Los rótulos fuera del Centro Histórico del Tipo I2 tienen la obligación de registrarlos ante el Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural Participativo del cantón Suscal, en caso de no realizar este registro se impondrá una multa del 10% de la Remuneración Básica Unificada por metro cuadrado.

Artículo. 239. Reincidencia.

En el caso que se vuelva a instalar publicidad exterior en propiedad privada con autorización del propietario o propietaria y sin permiso municipal, el GADIPCS a través de la responsable de procesos administrativos, dispondrá el retiro inmediato de la publicidad, imponiendo al infractor una multa equivalente al valor comercial de la publicidad, y el retiro inmediato de la publicidad; y al propietario del inmueble le impondrá la multa del 20% de la remuneración básica unificada.

La o el infractor reincidente, no podrá obtener el o los permisos municipales para la instalación de publicidad exterior en el cantón Suscal.

Artículo. 240. Vencimiento del permiso municipal

Las personas naturales y jurídicas que mantuvieren instaladas estructuras publicitarias de los tipos que regula esta Ordenanza, deberán con 30 días de anticipación al terminar el año fiscal, manifestar su interés para renovar la ocupación del sitio por un año más; renovación que puede otorgarse máximo hasta 5 años; vencido este plazo, indefectiblemente será declarado en disponibilidad.

De no manifestar su interés en el plazo concedido, se le notificará a través de la responsable de procesos administrativos, que proceda al retiro de la estructura y publicidad en el plazo de 15 días. Vencido este plazo si no se hubiese retirado la estructura, lo efectuará el Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural Participativo del Cantón Suscal a costa del o la propietaria de la publicidad, con la multa establecida por la instalación de publicidad sin permiso municipal.

Si la o el propietario no reclama dentro de los 30 días siguientes al retiro, la o el responsable de procesos administrativos dispondrá la destrucción o la utilización de los materiales de la publicidad, del cual se dejará constancia escrita de su actuación.

Artículo. 241. Anexos

Son anexos de la presente ordenanza los siguientes:

- Anexo N° 1 Glosario de Términos
- Anexo N° 2 Límite Urbano del Cantón Suscal
- Anexo N° 3 Clasificación de Suelo
- Anexo N° 4 Subclasificación de suelo urbano
- Anexo N° 5 Subclasificación de suelo rural
- Anexo N° 6 Definición de Polígonos de Intervención Territorial
- Anexo N° 7 Fichas de Aprovechamiento Urbanístico
- Anexo N° 8 Listado de Usos de Suelo para el cantón Suscal
- Anexo N° 9 Estándares urbanísticos
- Anexo N° 10 Instrumentos de gestión de suelo
- Anexo N° 11 Del manejo y gestión del espacio público
- Anexo N° 12 Del mantenimiento y la construcción de cerramientos en los predios del cantón Suscal.
- Anexo N° 13 Normas de Arquitectura y Urbanismo
- Anexo N° 14 Manual de Procemientos Administrativos
- Anexo N° 15 Actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial del cantón Suscal 2023-2027"
- Anexo N° 16 Plan de uso y gestión de suelo cantón Suscal 2019 - 2030

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del cantón Suscal será publicado y difundido por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Suscal y cualquier persona podrá consultarlo y acceder al mismo a través de los medios físicos y electrónicos, así como dependencias municipales responsables de su elaboración.

SEGUNDA. - Forman parte integrante de la presente ordenanza los anexos adjuntos al presente, los cuales se aprueban conjuntamente con la presente ordenanza, siendo los principales el documento del Plan de Uso y Gestión del Suelo y el documento del Plan de Desarrollo y ordenamiento Territorial.

TERCERA. - Bajo el principio de irretroactividad, todos los trámites iniciados antes de la vigencia de la presente Ordenanza, continuarán el proceso para la obtención de los correspondientes permisos de acuerdo a lo establecido en las ordenanzas e instrumentos vigentes previo al presente cuerpo normativo.

Esta disposición se aplicará respecto del otorgamiento de permisos de construcción, fraccionamiento o subdivisión, reunificación, propiedad horizontal, trabajos varios, cambios de uso de suelo o similares hasta el plazo de un año luego de aprobado el Plan de Uso y Gestión de Suelo, luego de lo cual caducarán las autorizaciones que se hayan conferido y los trámites deberán ser ejecutados en función de esta norma.

En los casos, en los cuales el propietario decida acogerse a las nuevas condiciones de los PIT, deberá informar su decisión mediante comunicación escrita dirigida al Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial del GADIPCS, a fin de que se disponga el archivo del trámite, y el

propietario quede facultado a presentar una nueva propuesta a partir de la vigencia de la presente ordenanza. De existir Resolución de Anteproyecto o Proyecto, previo al archivo, éstas serán extinguidas.

CUARTA. - Se autoriza expresamente a la Dirección encargada de la gestión del ordenamiento territorial a complementar y actualizar el sistema vial del Cantón y someterlo a conocimiento y aprobación por parte del Concejo Municipal e incorporarlos al PUGS, además se deberán incorporar todas las calles que tengan más de 15 años como uso público y considerarlas como parte de la red vial cantonal por parte del GADIPCS, para lo cual, se deberá considerar gestionar la Declaratoria de utilidad pública según los Art. 24 al 26 del Reglamento de la Ley del sistema infraestructura vial del transporte terrestre.

QUINTA. - De conformidad con lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), Ley Orgánica de Telecomunicaciones y más normativa relacionada, en todos los proyectos viales y de desarrollo urbano y vivienda, se preverá la construcción de ductos subterráneos, cámaras u otro tipo de infraestructura que se coloque bajo el suelo, los cuales permitan el soterramiento de las redes que soporten la prestación de servicios de telecomunicaciones, así como las redes eléctricas.

SEXTA. - El contenido de los formularios normalizados, Proyectos Técnicos y procedimientos y requisitos adicionales correspondientes a las licencias urbanísticas de Proyectos Especiales, serán aprobados y modificados a través de Resolución Administrativa por parte del Alcalde.

SÉPTIMA. - Cuando se identifiquen materiales de construcción en actividades de desbanque, se deberá solicitar autorización a la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial para su explotación.

OCTAVA. - Para la colocación de publicidad en áreas verdes se deberá contar con el informe técnico de la Jefatura de desarrollo y control territorial.

NOVENA. - El pago establecido por concepto de tasas relacionadas con la presente Ordenanza, se deberá realizar de la siguiente manera: la tasa anual se pagará dentro del plazo improrrogable de los primeros quince días de cada año, en los demás casos se pagará dentro de los primeros ocho días del mes subsiguiente.

DÉCIMA. - El Subproceso de la Jefatura de Medio Ambiente y Riesgos, será el encargado de la actualización de las reglas técnicas de su responsabilidad.

DÉCIMA PRIMERA. - Los informes técnicos a los que se hacen alusión en el desarrollo integral de la presente Ordenanza serán de exclusiva responsabilidad de los técnicos y/o profesionales intervinientes en su emisión en los términos establecidos en el artículo 233 de la Constitución de República del Ecuador.

DÉCIMA SEGUNDA. - En todo cuanto no se encuentre contemplado en esta Ordenanza se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, Código Orgánico Tributario, Código Orgánico Administrativo; y demás leyes conexas que sean aplicables y no se contrapongan.

DECIMA TERCERA. - en caso de existir predios inmuebles a fraccionarse del cual se pueda beneficiar al colindante, por un sobrante de tierras a consecuencia del fraccionamiento en la que no pueda ser edificado por el propietario, de existir acuerdo en firme entre el propietario y el colindante esta pasará a incrementar la propiedad del colindante, para la cual se extenderá la aprobación a efecto de que sea elevado a escritura pública y registrado en el Registro de la Propiedad.

En el caso de no existir acuerdo entre propietario y colindante con respecto del sobrante que no sea de utilidad para el propietario del predio a fraccionarse, de ser útil para la institución municipal lo podrá recibir como parte del área verde que corresponda.

El acuerdo que se realice será en el aspecto económico procediendo a cancelar el colindante el valor del avalúo catastral.

DECIMA CUARTA. - El lote mínimo que no sea producto de partición judicial o extrajudicial será tomado de acuerdo a los PIT que constan en los anexos adjuntos a la presente ordenanza.

En las zonas de protección de las quebradas, que se encuentren junto a la vía estatal E40, el GADIPCS podrá crear proyectos que vayan destinados a la protección, como también se podrá destinar en dichas áreas a proyectos que estén relacionados con el bienestar de la población, procediendo a notificar a los propietarios del uso que se procederá a dar por el GADIPCS.

DÉCIMA QUINTA. - Únicamente y en forma excepcional, se podrán autorizar, subdivisiones del suelo, ya sea en área rural o urbano, sin contemplar el lote mínimo establecido para el efecto, cuando dichas subdivisiones sean necesarias, para ejecutar obras de servicios básicos, como agua potable y alcantarillado; así como áreas recreativas, casas comunales, vías existentes, siempre y cuando cuenten con las autorizaciones pertinentes y además estas obras ejecutadas en forma directa por la ciudadanía o por el GADIPCS; además que los lotes producto de la subdivisión, deberán constar con sus respectivas servidumbres de acceso.

DÉCIMA SEXTA. - Cuando un ciudadano o ciudadana sea beneficiario de una vivienda de interés social otorgado por el MIDUVI o cualquier organismo de beneficencia social, dentro del área rural, en forma excepcional, se podrá realizar una subdivisión de un lote de hasta mínimo 200m². Para el efecto el beneficiario deberá presentar la aprobación de la entidad benefactora, así como una promesa de compraventa o donación. Además, que los lotes producto de la subdivisión, deberán constar con sus respectivas servidumbres de acceso.

DÉCIMA SÉPTIMA. - Las afecciones establecidas por márgenes de protección de quebradas, ríos, vertientes, canales de riego, lagunas, esteros, acueductos, y sistemas hidráulicos, establecidos en Licencias de Habilitación de subdivisiones, reestructuraciones, lotizaciones, urbanizaciones; así como regularización de excedentes y diferencias; aprobación de levantamientos planimétricos y escrituras, serán respetados. En el caso de que, por efectos del socavamiento o desgaste, los bordes superiores de quebrada se modificaran, el área de protección permanente de cauces de agua (APP) se modificará, pues siempre será medida desde el borde de quebrada, previo a la inspección y revisión correspondiente.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. - Los anteproyectos o proyectos que hayan sido aprobados por la Municipalidad hasta la fecha en que entre en vigencia esta Ordenanza, se reconocerán bajo las condiciones que se aprobaron, pese al cambio de norma que se instituye, no obstante, tendrán un plazo de validez por el período establecido en cada uno de ellos.

En cuanto a las edificaciones que, a la fecha de vigencia de esta Ordenanza, cuenten con planos aprobados, y hubieren sido construidas conforme a los mismos, podrán someterse al procedimiento de declaratoria bajo régimen de propiedad horizontal, reconociéndose las condiciones en que fueron aprobadas.

Así mismo los propietarios de suelo podrán adaptar o acogerse a las nuevas normas de zonificación siempre y cuando cumpla con los requisitos establecidos en las normas técnicas que se definen para el efecto.

SEGUNDA. - Serán inscritas en el Registro de la Propiedad del Cantón Suscal, a fin de que surtan los efectos legales inherentes a su naturaleza, las Resoluciones mediante las cuales el Concejo Municipal autorizó fraccionamientos y la consecuente transferencia de espacios a propiedad municipal, que hubieren sido expedidas antes de la vigencia de la presente Ordenanza por única vez; y, en un plazo no superior a 360 días contados a partir de la vigencia de la presente Ordenanza, caso contrario operará la caducidad de pleno derecho.

TERCERA. - Las actividades comerciales y de servicios en funcionamiento que cuenten con permisos de funcionamiento o patentes, y que con la vigencia del PUGS resulten incompatibles a los usos principales determinados en cada zona de planeamiento, podrán seguir operando con permiso provisional siempre y cuando obtengan autorización de la autoridad competente en cuanto al cumplimiento de índices de saneamiento, seguridad y adecuadas condiciones de funcionalidad.

No se renovarán los permisos que impliquen el acopio de sustancias peligrosas o que en general ocasionen un evidente peligro para la seguridad de la población en usos principales vivienda y mixto.

En la Ordenanza que Regula el Otorgamiento de Patentes en el Cantón Suscal, se normará los requisitos, temporalidad y más condiciones que regulen la reubicación de aquellas actividades que con la vigencia de este Código resulten incompatibles con los usos de suelo principales.

CUARTA. - Las industrias que se encuentren en la zona urbana, que cuenten con permisos o patentes de funcionamiento en vigencia y que se encuentren fuera de la zona Industrial, podrán seguir operando por cinco años contados a partir de la vigencia de esta Ordenanza, siempre y cuando en el plazo de dos años presenten el correspondiente plan de cierre y obtengan permisos o certificaciones anuales emitidos por Gestión de Riesgos, Cuerpo de Bomberos, y la Dirección de Gestión Ambiental, Salubridad e Higiene, o la autoridad ambiental competente.

QUINTA. - Las actividades extractivas que están en funcionamiento y que tengan incompatibilidad de usos, podrá seguir funcionando mientras dure y se efectúe el cierre de operaciones. Para este efecto se contemplará el cierre y abandono de mina aprobado por la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial y de la Dirección de Gestión de Obras Públicas, Vialidad y Movilidad en sus jefaturas de Medio Ambiente y Riesgos; y, de Saneamiento Ambiental y Obra Civil.

SEXTA. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural Participativo del Cantón Suscal, de manera inmediata a la vigencia de la presente Ordenanza, gestionará la realización de estudios especializados sobre riesgos naturales que puedan afectar al Cantón, a fin de contar con los mismos en el plazo de tres años y sean validados por la Secretaría de Gestión de Riesgos.

En función de los resultados que se obtengan en los estudios, el PUGS podrá ser revisado respecto de las asignaciones para fraccionamiento y edificación.

SÉPTIMA. - Se podrá revisar la zonificación rural, una vez que se perfeccione y se reciba del Ministerio rector de la política agraria, el catastro nacional georeferenciado y las valoraciones agrícolas que debe establecer el Ministerio rector de la política agraria, ganadera y de pesca.

OCTAVA. - Las empresas e instituciones públicas y privadas reguladas que se encuentren en funcionamiento, que no dispongan y/o que no hayan implementado el Plan de Reducción de Riesgos aprobado por la jefatura de Medio Ambiente y Riesgos, tendrán un plazo no mayor a 240 días para cumplir los requerimientos exigidos por la presente Ordenanza, a partir de la aprobación de la misma.

En caso de disponer de un permiso de funcionamiento y patente del año en curso y no se cumplan las disposiciones de esta Ordenanza, deberán proceder a la renovación de las autorizaciones.

NOVENA. - En un plazo no mayor a 30 días contados a partir de la sanción de la presente Ordenanza la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial someterá a conocimiento y aprobación del Concejo Cantonal, el Manual de Procedimientos Administrativos regulados en el TÍTULO VI de la presente Ordenanza (Anexo N° 14).

DÉCIMA. - Las empresas, personas naturales o jurídicas que han suscrito convenios y obtenido permisos con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza y tengan instalados en áreas públicas o privadas del Cantón Suscal, cualquiera de los tipos de publicidad exterior, dentro del plazo de sesenta días se someterán a las especificaciones de la nueva normativa, para lo cual deberán ponerse al día en los pagos de los permisos de ocupación, cuya liquidación la efectuará la Dirección de Gestión Administrativa y Financiera. Si la publicidad cumple con las especificaciones técnicas, podrán permanecer en las mismas ubicaciones por el tiempo que se establezca en el permiso cancelando los nuevos valores establecidos.

Vencido este plazo, y si no se ha actualizado ni realizado el pago del valor adeudado, la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, dentro del ámbito de sus atribuciones, solicitará a la Dirección de Gestión Administrativa y Financiera la emisión del correspondiente título de crédito, quien a través de la responsable de procesos administrativos notificará a la empresa o persona natural propietaria de la publicidad, el retiro de la misma dentro del plazo de 8 días, caso contrario será retirada por la Administración Municipal e imputada al valor de los costos del retiro y multa, si no los hubieren cancelado en 5 días.

DÉCIMA PRIMERA. - En un plazo no mayor a 90 días a partir de la sanción de esta Ordenanza, la Jefatura de Avalúos y Catastros, elaborará el catastro de los predios y propietarios de la zona

urbana, que no tienen cerramiento o no tienen mantenimiento, con el que se elaborará la notificación preventiva.

DÉCIMA SEGUNDA. - En un plazo no mayor a 3 años contados a partir de la sanción de esta Ordenanza, la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, contratará un estudio para la Generación de Fotografía Aérea, Obtención de Ortofoto y Elaboración de Cartografía con Fines Catastrales para el Cantón Suscal en sus Zonas Consolidadas.

DÉCIMA TERCERA. - El Señor Alcalde en un plazo no superior a 60 días a partir de la publicación en el Registro Oficial de la presente Ordenanza, expedirá la Resolución Administrativa que reglamente la proporcionalidad entre las sanciones atribuibles a las infracciones leves y graves establecidas en la presente ordenanza.

DÉCIMA CUARTA. - Una vez transcurridos 60 días contados a partir de la sanción de esta Ordenanza, a fin de agotar el procedimiento de inducción al personal vinculado a la ejecución de esta normativa y garantizar la operatividad del sistema informático institucional, se suspenderá por el plazo de 30 días la recepción de nuevas solicitudes de autorización de fraccionamientos, constitución de propiedades horizontales y planos de construcción.

DÉCIMA QUINTA. - Una vez sancionada la presente Ordenanza en un plazo no superior a 60 días a partir de la sanción de esta Ordenanza, la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial con el apoyo de la de Comunicación programará y ejecutará agendas de capacitación, así como campañas de difusión en relación al contenido de la presente Ordenanza.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

PRIMERA.- Se derogan expresamente “LA ORDENANZA DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO QUE CONTIENE EL CÓDIGO URBANO Y RURAL PARA EL CANTÓN SUSCAL Y LA ACTUALIZACIÓN DEL PDYOT” con Registro Oficial N° 908 del 21 de agosto de 2020 y sus reformas.

SEGUNDA.- Deróguense todas las disposiciones contenidas en ordenanzas municipales o normas de inferior categoría jurídica que se contrapongan a las prescritas en esta Ordenanza.

TERCERA.- Deróguense todas las normas que se opongan a la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

PRIMERA.- La presente ORDENANZA SUSTITUTIVA DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO QUE CONTIENE EL CÓDIGO URBANO Y RURAL PARA EL CANTÓN SUSCAL Y LA ACTUALIZACIÓN DEL PDYOT, entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su promulgación y publicación en la página web institucional y su publicación en el Registro Oficial, conforme lo dispuesto en el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Dada y firmada en la sala de sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Participativo del Cantón Suscal, a los veinte y ocho días del mes de marzo del año 2025.



Firmado electrónicamente por:
LUIS ANTONIO
POMAQUIZA CASTRO

Ing. Luis Antonio Pomaquiza Castro
ALCALDE DEL CANTON SUSCAL



Firmado electrónicamente por:
JONY ISMAEL URGILES
HEREDIA

Abg. Jony Urgiles Heredia
SECRETARIO DEL CONCEJO

CERTIFICADO DE DISCUSIONES.- El suscrito secretario del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Participativo del Cantón Suscal, CERTIFICA: Que, la “ORDENANZA SUSTITUTIVA DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO QUE CONTIENE EL CÓDIGO URBANO Y RURAL PARA EL CANTÓN SUSCAL Y LA ACTUALIZACIÓN DEL PDYOT”, fue discutida y aprobada por el Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural Participativo del Cantón Suscal, en sesión ordinaria de fecha 25 de marzo del 2025 y en sesión extraordinaria de fecha 28 de marzo

del 2025, en primera y segunda instancia respectivamente; fecha esta última en la que se aprobó definitivamente su texto.

Suscal, viernes 28 de marzo de 2025.



Firmado electrónicamente por:
JONY ISMAEL URGILES
HEREDIA

Abg. Jony Urgiles Heredia
SECRETARIO DEL CONCEJO

Suscal, a los treinta y un días del mes de marzo del año dos mil veinte y cinco; a las 11h00 am **VISTOS:** De conformidad con el Art. 322 inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remito original y copias de la presente ordenanza, ante el señor Alcalde, para su sanción y promulgación.



Firmado electrónicamente por:
JONY ISMAEL URGILES
HEREDIA

Abg. Jony Urgiles Heredia
SECRETARIO DEL CONCEJO

ALCALDIA DEL GADIPCS.- VISTOS: Suscal, a los treinta y un días del mes de marzo del año dos mil veinte y cinco a las 09h00 am **VISTOS:** De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto esta "ORDENANZA SUSTITUTIVA DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO QUE CONTIENE EL CÓDIGO URBANO Y RURAL PARA EL CANTÓN SUSCAL Y LA ACTUALIZACIÓN DEL PDYOT", se ha emitido de acuerdo a la Constitución y Leyes de la Republica **SANCIONO** la presente ordenanza Ejecútese y publíquese.- hágase saber.



Firmado electrónicamente por:
LUIS ANTONIO
POMAQUIZA CASTRO

Ing. Luis Antonio Pomaquiza Castro
ALCALDE DEL CANTON SUSCAL

El suscrito secretario del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural Participativo del Cantón Suscal, GADIPCS, **CERTIFICA**, que la "ORDENANZA SUSTITUTIVA DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO QUE CONTIENE EL CÓDIGO URBANO Y RURAL PARA EL CANTÓN SUSCAL Y LA ACTUALIZACIÓN DEL PDYOT", fue sancionado por el señor Alcalde del Cantón Suscal, a los treinta y un días del mes de marzo del año dos mil veinte y cinco a las: a las 18h20.



Firmado electrónicamente por:
JONY ISMAEL URGILES
HEREDIA

Abg. Jony Urgiles Heredia
SECRETARIO DEL CONCEJO



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

NGA/FMA

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.