

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



Gobierno Autónomo
Descentralizado
Municipal de Santa Cruz

**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTÓN SANTA CRUZ**

**ORDENANZA
No. 147-CC-GADMSC-2026**

**QUE REGULA EL DESARROLLO
SOSTENIBLE Y ORDENAMIENTO
TERRITORIAL**



Gobierno Autónomo
Descentralizado
Municipal de Santa Cruz

ORDENANZA-147-CC-GADMSC-2026

ORDENANZA 147-CC-GADMSC-2026

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La presente Ordenanza que regula el desarrollo sostenible y el ordenamiento territorial del cantón Santa Cruz se formula en cumplimiento de la Disposición Transitoria contenida en la Ordenanza Nro. 130-CC-GADMSC-2024, la cual establece la obligación de revisar, actualizar o derogar la normativa relacionada con el uso y gestión del suelo, conforme a los instrumentos de planificación vigentes: el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) 2020–2032.

En este contexto, la ordenanza responde a la necesidad de consolidar un marco normativo actualizado que garantice una planificación territorial técnica, participativa y articulada, en concordancia con los principios constitucionales y legales, tales como la equidad territorial, el derecho a la ciudad, la prevención de riesgos y la sostenibilidad ambiental.

Asimismo, se alinea con lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), así como con la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), instrumentos que establecen las competencias de los gobiernos autónomos descentralizados en materia de planificación y regulación del territorio.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Santa Cruz, a través de la presente ordenanza, busca ordenar el crecimiento urbano y rural de sus principales centros poblados de Puerto Ayora, Bellavista y Santa Rosa promoviendo un desarrollo sostenible, inclusivo y seguro, que contribuya al mejoramiento de la calidad de vida de la población y garantice el ejercicio pleno del derecho al buen vivir.

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador establece que las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán únicamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley;

Que, el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que la administración pública constituye un servicio a la colectividad, regido por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación;

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador reconoce la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados, en el marco de los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana;

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

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

Que, los artículos 262, 263, 264 y 267 de la Constitución de la República del Ecuador establecen como competencias de los gobiernos autónomos descentralizados la planificación del desarrollo y la formulación de los correspondientes planes de ordenamiento territorial, en los distintos niveles de gobierno, de manera articulada con la planificación nacional;

Que, el artículo 415 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que el Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en su artículo 3, establece los principios de unidad, coordinación y corresponsabilidad en el ejercicio de las competencias de los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, el artículo 54 del COOTAD establece como función del gobierno autónomo descentralizado municipal regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de prevención de riesgos y desastres;

Que, la Disposición General Décimo Quinta del COOTAD establece que los procesos constructivos deberán cumplir con las normas ecuatorianas de la construcción emitidas por el ente rector competente;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en su artículo 8, reconoce el derecho a edificar conforme a las normas urbanísticas y la edificabilidad asignada por el gobierno autónomo descentralizado municipal;

Que, el artículo 92 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo establece las atribuciones del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo para emitir regulaciones nacionales en esta materia;

Que, mediante Resolución Nro. 009-CTUGS-2020 se establecieron los parámetros para el procedimiento de aprobación de permisos, autorizaciones e informes previos de construcción;

Que, mediante Resolución Nro. 016-CTUGS-2024 se reformó la Resolución Nro. 009-CTUGS-2020, actualizando los parámetros para la aprobación de permisos de construcción;

Que, la Ley Orgánica de Régimen Especial de la provincia de Galápagos establece principios, competencias y lineamientos específicos para el uso, ocupación y gestión del suelo en la provincia, priorizando la conservación de los ecosistemas, la sostenibilidad ambiental y el desarrollo equilibrado del territorio;

Que, el Código Civil, en sus artículos 615, 616, 891, 892 y 922, establece disposiciones relacionadas con las construcciones, límites de propiedad y relaciones de vecindad;

Que, es necesario actualizar y armonizar la normativa cantonal en materia de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo, conforme a los instrumentos de planificación vigentes y al marco jurídico nacional;

En ejercicio de las atribuciones que le confiere la Constitución de la República del Ecuador y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

EXPIDE

“ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO SOSTENIBLE Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN SANTA CRUZ”

TÍTULO I PRINCIPIOS Y REGLAS GENERALES CAPÍTULO I OBJETO Y ÁMBITO

Art. 1.- Objeto. - La presente ordenanza tiene por objeto establecer los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Santa Cruz en materia de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, promoviendo un desarrollo equitativo, sostenible e inclusivo en las parroquias Puerto Ayora, Bellavista y Santa Rosa, garantizando el derecho a la ciudad y a un hábitat seguro y saludable.

Art. 2.- Ámbito de aplicación. - La presente ordenanza es de aplicación obligatoria para todas las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, que desarrollen actividades relacionadas con la planificación, uso, ocupación y gestión del suelo dentro de la jurisdicción del cantón Santa Cruz.

Art. 3.- Definiciones. - Para efectos de la presente ordenanza, se establecen las siguientes definiciones:

1. **Alícuota:** Es el porcentaje de participación que le corresponde a cada uno de los copropietarios de un bien exclusivo, según la Ley de Propiedad Horizontal.
2. **Área de circulación:** Vestíbulo, corredor, galería, escalera, rampa y similares elementos que relacionan y comunican horizontal y/o verticalmente otros espacios, con funcionalidad y comodidad.
3. **Arquitectura bioclimática:** Es el diseño de edificaciones que usa el clima local y los recursos naturales (como el sol, el viento y la lluvia) para dar confort térmico sin gastar mucha energía.
4. **Cabida o superficie:** Es la extensión, tamaño o porción que tiene un cuerpo de terreno.
5. **Construcción sostenible:** Es un modelo de construcción en la gestión de obra, que optimiza los recursos naturales y reduce el impacto ambiental durante todo el ciclo de vida de una edificación. Integra la eficiencia energética, el uso de materiales locales o de baja huella de carbono y el confort adaptativo, impulsado por normativas locales, nacionales e internacionales.
6. **Diferencias:** Es aquel faltante entre la superficie constante en el título de la propiedad y la última medición realizada en predios con linderos consolidados.
7. **Edificabilidad:** Se refiere al volumen edificable o capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal.
8. **Edificación:** Construcción destinada a servir de espacio para el desarrollo de una actividad humana. Su diseño y levantamiento deben cumplir obligatoriamente con la normativa técnica nacional y local para garantizar la seguridad frente a riesgos que se presenten en la zona.
9. **Edificación sostenible:** Es el resultado de una construcción con diseño, y operación responsable de inmuebles que optimizan recursos (energía, agua, materiales), minimizando el impacto ambiental durante todo su ciclo de vida. Maximiza la eficiencia y la salud interior, mejorando la calidad de vida de los ocupantes y el valor del activo.
10. **Espacio Público:** Son espacios de la ciudad donde todas las personas tienen derecho a estar y circular libremente, diseñados y contruidos con fines y usos sociales

recreacionales o de descanso, en los que ocurren actividades colectivas materiales o simbólicas de intercambio y diálogo entre los miembros de la comunidad.

11. **Excedentes:** Son aquellas superficies que forman parte de terrenos de propiedad privada con linderos consolidados, que superan el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o a petición de parte.
12. **Fraccionamiento, partición o subdivisión:** Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o predios resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo Plan de Uso y Gestión de Suelo.
13. **Gestión de riesgo:** Es el proceso planificado para proteger a la población y al Estado. Busca identificar, prevenir, reducir y controlar amenazas de origen natural o humano. Se orienta a disminuir la vulnerabilidad y responder ante emergencias, coordinando acciones en todo el territorio.
14. **Habitabilidad:** Es el conjunto de condiciones arquitectónicas, sanitarias, legales y urbanas que hacen que una vivienda y su entorno sean seguros, dignos y cómodos para la vida humana, cumpliendo con las normas aplicables. Mientras dure la construcción, el GADM, deberá ejercer el control respecto de la habitabilidad de la edificación.
15. **Habilitación del suelo:** Es el proceso dirigido a la transformación o adecuación del suelo para su urbanización y edificación, conforme con lo establecido en los Planes de Uso y Gestión de Suelo, y las ordenanzas correspondientes;
16. **Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo – IPRUS:** Para aplicación de esta Resolución el Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS, se refiere al documento expedido por la autoridad municipal o metropolitana 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. Generalmente este documento, ha sido conocido como línea de fábrica, informe de regulación metropolitana, certificado de normas particulares, normativa urbanística predial, entre otros.
17. **Lote mínimo:** Es el área mínima en la cual puede subdividirse un lote a través del proceso administrativo correspondiente, se define por sectores, en concordancia con las condiciones físicas, geomorfológicas, urbanísticas y ambientales, de conformidad al

Modelo Territorial Deseado, los tratamientos urbanísticos y usos de suelo propuestos para cada polígono de intervención territorial.

18. **Norma urbanística:** Se refiere a aquellas que regulan el uso, la edificabilidad, las formas de ocupación del suelo y los derechos y obligaciones derivados del mismo y son de cumplimiento obligatorio para la actuación urbanística.
19. **Ornato:** El ornato es el conjunto de acciones, normas y elementos destinados al embellecimiento, limpieza y mantenimiento de los espacios públicos y fachadas de una ciudad. Su objetivo es mejorar la estética urbana, promover la calidad de vida de los habitantes y fomentar el sentido de pertenencia y el turismo.
20. **Ortofoto:** Es una presentación fotográfica de una zona de la superficie terrestre, en la que todos los elementos presentan la misma escala, libre de errores y deformaciones, con la misma validez de un plano cartográfico, se obtiene a partir de las perspectivas de la imagen y se ha rectificado la imagen del terreno según una proyección ortogonal vertical.
21. **Planes de Uso y Gestión del Suelo:** Los Planes de Uso y Gestión del Suelo son instrumentos de planificación y gestión que forman parte del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial - PDOT. Permiten articular la norma urbanística con el PDOT con contenidos estandarizados y criterios generales, y a través de ellos los GADMe pueden regular y gestionar el uso, la ocupación y transformación del suelo, conforme la visión de desarrollo y el modelo territorial deseado del cantón, garantizando la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, en el ejercicio pleno de la ciudadanía.
22. **Polígonos de intervención territorial:** Son las áreas urbanas o rurales definidas por el Plan de Uso y Gestión de Suelo a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socioeconómico e histórico cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se aplicarán los tratamientos urbanísticos.
23. **Profesionales:** Aquellas personas que poseen titulaciones académicas y profesionales habilitantes respecto del ejercicio de la actividad económica desarrollada y con arreglo a las competencias propias de sus específicas titulaciones, para ejecutar dichas actuaciones a la vista de las disposiciones legales vigentes para cada profesión.
24. **Promotor:** Persona que promueve la actuación urbanística, haciendo las diligencias necesarias ante la administración municipal.

25. **Reajuste de terreno:** El reajuste de terrenos permite agrupar varios predios con el fin de reestructurarlos y subdividirlos en una conformación parcelaria nueva, por iniciativa pública o privada, en virtud de la determinación de un plan parcial y unidades de actuación urbanística, 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, garantizarán el cumplimiento de las cargas correspondientes al desarrollo de la actuación urbanística.
26. **Shapefile:** Archivo de formas, de archivo digital usado en mapas y sistemas de información geográfica para guardar la ubicación exacta y los datos de puntos, líneas o polígonos.
27. **Simplificación de Trámites:** La simplificación de trámites comprende las actividades que implementa la Administración Pública para mejorar los trámites que los administrados realizan ante ella, dirigidas a la mejora continua, simplicidad, claridad, transparencia, fácil acceso y disminución de cargas administrativas innecesarias tanto para el administrado como para la administración pública.
28. **Sistemas públicos de soporte:** Son las infraestructuras para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicio requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos. Estos son al menos: las redes viales y de transporte en todas sus modalidades, las redes e instalaciones de comunicación, energía, agua, alcantarillado y manejo de desechos sólidos, el espacio público, áreas verdes, así como los equipamientos sociales y de servicios.
29. **Urbanización:** Es el conjunto de obras de dotación de infraestructuras, equipamientos y espacio público para la habilitación del suelo.
30. **Linderos consolidados:** Son aquellos que se encuentran plenamente determinados, visibles, que pueden ser fácilmente identificados, con elementos físicos permanentes que delimitan el predio, como muros, cerramientos y similares, carreteras, caminos y vías de cualquier orden; o elementos naturales como quebradas, taludes, espejos de agua o cualquier otro accidente geográfico, y que guardan armonía con la configuración predial de los terrenos colindantes.
31. **Protocolización:** Acción ejercida por un Notario a fin de incorporar al protocolo un documento público, el cual lo custodia y autoriza con ciertas formalidades.

32. **Suelo no urbanizable:** Área del territorio cantonal que, por sus condiciones naturales, ambientales, patrimoniales, culturales, históricas, o por su valor productivo, agropecuario, forestal o minero, no es parte del suelo urbano y urbanizable.
33. **Vivienda Unifamiliar:** Un edificio diseñado para uso de una familia.
34. **Vivienda bifamiliar:** Un edificio diseñado para uso de dos familias.
35. **Vivienda multifamiliar:** Un edificio diseñado para uso de tres o más familias.
36. **Vivienda de uso mixto** se define como la integración en un mismo inmueble o espacios residenciales combinados con actividades comerciales, de oficinas, servicios o industrias de bajo impacto.
37. **Zonificación:** Delimitación de áreas específicas con normas propias de ocupación, altura máxima, retiros y densidad.

Art. 4.- Siglas y acrónimos. - Para efectos de la presente ordenanza, se establecen las siguientes siglas:

- COOTAD: Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización
- LOOTUGS: Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo
- PDOT: Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial
- PUGS: Plan de Uso y Gestión del Suelo
- IPRUS: Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo
- GADM: Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal
- CTUGS: Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo
- COS: Coeficiente de Ocupación del Suelo
- COST: Coeficiente de Ocupación del Suelo Total

Art. 5.- Principios: El ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo en el cantón Santa Cruz se regirá por los siguientes principios:

1. **La sustentabilidad:** La gestión de las competencias de ordenamiento territorial, gestión y uso del suelo promoverá el desarrollo sustentable, el manejo eficiente y racional de los recursos, y la calidad de vida de las futuras generaciones.
2. **La equidad territorial y justicia social:** Todas las decisiones que se adopten en relación con el territorio propenderán a garantizar a la población igualdad de oportunidades para

aprovechar las opciones de desarrollo sostenible y el acceso a servicios básicos que garanticen el Buen Vivir.

3. **La autonomía:** Los Gobiernos Autónomos Descentralizados ejercerán sus competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo dentro del marco constitucional, legal vigente y de las regulaciones nacionales que se emitan para el efecto, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles y penales, que serán determinadas por los organismos competentes reconocidos en la Constitución.
4. **La coherencia:** Las decisiones respecto del desarrollo y el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo deben guardar coherencia y armonía con las realidades sociales, culturales, económicas y ambientales propias de cada territorio.
5. **La concordancia:** Las decisiones territoriales de los niveles autónomos descentralizados de gobierno y los regímenes especiales deben ser articuladas entre ellas y guardarán correspondencia con las disposiciones del nivel nacional en el marco de los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad, integración y participación ciudadana, ejercicio concurrente de la gestión, colaboración y complementariedad establecidos en los artículos 260 y 238 de la Constitución de la República.
6. **El derecho a la ciudad:** Comprende los siguientes elementos:
 - a. El ejercicio pleno de la ciudadanía que asegure la dignidad y el bienestar colectivo de los habitantes de la ciudad en condiciones de igualdad y justicia.
 - b. La gestión democrática de las ciudades mediante formas directas y representativas de participación democrática en la planificación y gestión de las ciudades, así como mecanismos de información pública, transparencia y rendición de cuentas.
 - c. La función social y ambiental de la propiedad que anteponga el interés general al particular y garantice el derecho a un hábitat seguro y saludable. Este principio contempla la prohibición de toda forma de confiscación.
7. **La función pública del urbanismo:** Todas las decisiones relativas a la planificación y gestión del suelo se adoptarán sobre la base del interés público, ponderando las necesidades de la población y garantizando el derecho de los ciudadanos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, a un espacio público de calidad y al disfrute del patrimonio natural y cultural.
8. **La distribución equitativa de las cargas y los beneficios:** Se garantizará el justo reparto de las cargas y beneficios entre los diferentes actores implicados en los procesos

urbanísticos, conforme con lo establecido en el planeamiento y en las normas que lo desarrollen.

CAPÍTULO II

APLICACIÓN E INTERPRETACIÓN DE NORMAS

Art. 6.- De la protección a las autorizaciones de edificación: Los derechos de los propietarios de los predios que cuenten con aprobación de planos o permiso de construcción, vigente y obtenida bajo una norma anterior; no la perderán por la expedición de esta ordenanza, cuando se disminuya los parámetros de edificabilidad autorizados.

Esta disposición no será aplicable si contándose con la aprobación urbanística correspondiente, no se ha iniciado la obra principal en su plazo de vigencia o en 3 años desde su emisión.

En caso de haberse iniciado la construcción principal, y si esta no finaliza en el plazo de vigencia del permiso, deberá renovarse en máximo un año; caso contrario se entenderá un permiso caducado, debiendo acogerse e implementarse en la construcción que falta por ejecutar, la norma urbanística actual al momento de solicitar un nuevo permiso de construcción.

Art. 7.- Irretroactividad. - La ordenanza que se expide regirá para lo futuro, no tendrá efectos retroactivos, por tanto:

- a) Las habilitaciones del suelo aprobadas al amparo de normativa anterior conservarán su vigencia durante el plazo para el cual fueron otorgadas, siempre que se mantengan las condiciones y garantías correspondientes;
- b) En caso de que una norma posterior establezca condiciones más restrictivas, como el incremento del lote mínimo u otros parámetros urbanísticos, se aplicará la disposición más favorable al administrado, siempre que no se afecten derechos adquiridos ni el interés público.

Art. 8.- Interpretación. - La interpretación de las disposiciones de la ordenanza, solamente le compete al Concejo Municipal en forma obligatoria, alineada al PDOT y PUGS, los informes de la unidad correspondiente y de asesoría Jurídica; expedidos mediante resolución.

Art. 9.- Facultades de la administración municipal. - El GADM de Santa Cruz, a través de la Dirección de Urbanismo y Catastros o quien haga de sus veces, y las que tengan injerencia en la emisión de informes de otras unidades conforme su competencia, serán las

encargadas de hacer cumplir y controlar con lo señalado en el presente instrumento legal y tendrá como facultades las siguientes:

1. Aplicar de acuerdo con las disposiciones legales, el uso, ocupación, gestión del suelo y determinar el tipo de construcciones que se pueden realizar en ellos, además de la determinación de sus densidades poblacionales permisibles.
2. Aprobar los planos y permiso de construcción cuando estos cumplan con todas las disposiciones emitidas en la presente Ordenanza, las Normas Generales de Arquitectura y Urbanismo, y el Código Ecuatoriano de la Construcción.
3. Realizar inspecciones a las obras en proceso de ejecución o terminadas para verificar el cumplimiento de la autorización municipal y el uso que se haga de un predio, instalación, edificio o construcción.
4. Autorizar o negar de acuerdo con esta Ordenanza, el uso del suelo, o la ocupación de una instalación, edificio o construcción, además de emitir los informes para ordenar la suspensión temporal o definitiva de la obra.
5. Tomar las acciones y medidas pertinentes en relación con edificios vetustos o peligrosos que causen molestias o interrumpan el libre tránsito, emitiendo los informes para que se ejecute la demolición de ser necesario.
6. Elaborar los informes para que se impongan las sanciones correspondientes por violación e incumplimiento a la presente Ordenanza.
7. Las demás que le confieren la presente Ordenanza y las disposiciones legales aplicables.

TÍTULO II

ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I

INSTRUMENTOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Art. 10.- Instrumentos para el ordenamiento territorial. - Para el efectivo ejercicio de la competencia de ordenamiento territorial del cantón Santa Cruz, se relacionan mínimo los siguientes:

1. Plan Galápagos 2030

2. Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, 2023 - 2027
3. Plan de Uso y Gestión de Suelo, 2020 – 2032
4. Plan de movilidad
5. Plan de gestión de riesgos
6. Planes complementarios
7. Planes sectoriales

Y demás instrumentos, lineamientos y normativa legal aplicable.

Art. 11.- De la Naturaleza jurídica de los instrumentos de ordenamiento territorial: Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial vinculan a la administración pública y son orientativos para los demás sectores, salvo los planes de uso y gestión de suelo y sus planes complementarios, que serán vinculantes y de obligatorio cumplimiento para las personas naturales o jurídicas públicas, privadas o mixtas.

CAPÍTULO II DE LA PLANIFICACIÓN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

SECCIÓN PRIMERA

PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Art. 12.- De la participación ciudadana.- Todo ciudadano residente en el cantón Santa Cruz tiene derecho a participar de conformidad con la ordenanza que regula el Sistema de Participación Ciudadana del cantón Santa Cruz, en el proceso de formulación, planificación, elaboración, ejecución, seguimiento y control del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, planes sectoriales urbanísticos, programas y proyectos relacionados con la asignación y uso del suelo urbano y rural; así como en la evaluación y recepción de la rendición de cuentas por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz, en los términos previstos en el ordenamiento jurídico cantonal.

El GADM de Santa Cruz reconoce todas las formas de participación ciudadana, de carácter individual y colectivo, incluyendo aquellas que se generen en las unidades territoriales de base, barrios, comunidades, comunas, recintos y aquellas organizaciones propias de los pueblos y nacionalidades, en el marco de la Constitución y la ley.

Para efectos de lograr una participación ciudadana informada, el GADM facilitará la información general y particular generada por sus instituciones; además, adoptará medidas de acción afirmativa que promuevan la igualdad real en favor de los titulares de derechos que se encuentren en situación de desigualdad.

SECCIÓN SEGUNDA

DE LAS NORMAS TÉCNICAS BÁSICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

Art. 13.- Normas Técnicas. - Son las especificaciones de orden técnico a ser respetadas por el propietario en el ejercicio de su actuación y cuyo cumplimiento garantiza la seguridad de las personas, bienes y el medio ambiente, y coadyuva al orden público y la coexistencia ciudadana.

Art. 14.- Normas Básicas de Arquitectura y Urbanismo. - Son las especificaciones mínimas para el diseño urbano y arquitectónico, y construcción de espacios que permitan habilitar el suelo o edificar garantizando su funcionalidad, seguridad y estabilidad.

Art. 15.- Áreas de iluminación y ventilación en Edificaciones. – Todo espacio habitable o local tendrá iluminación y ventilación natural, por medio de vanos según su diseño arquitectónico que permitan el ingreso de aire y luz natural directamente desde el exterior, especialmente los dormitorios.

El área mínima total de ventanas para iluminación y ventilación será del 20% del área del ambiente útil, piso o espacio donde se encuentra la ventana.

Las áreas de baños, cocinas y similares, que no puedan ventilarse de forma directa, deberán ventilarse mediante ductos mínimo de cuatro pulgadas, y altura mínima de dos metros.

En la edificación, a fin de garantizar el aprovechamiento de energía natural, propenderá a una optimización de su diseño mediante una arquitectura bioclimática eficiente, sin embargo, se puede utilizar un sistema de enfriamiento o calefacción, el mismo que se debe regir por la Norma Ecuatoriana de Construcción, NEC-HS-CL; además, debe cumplir lo especificado en la NEC Eficiencia Energética.

Art. 16.- Garantía de Privacidad y Prohibición de Registro de Vista Directa: Con la finalidad de salvaguardar la intimidad familiar y evitar la intrusión visual entre predios colindantes, se prohíbe terminantemente la apertura de ventanas, balcones, miradores o cualquier tipo de vano que permita el registro de vista directa sobre los patios, jardines, terrazas o espacios interiores de las propiedades vecinas. Todo vano destinado a iluminación y ventilación natural hacia linderos posteriores o laterales deberá respetar de forma estricta los retiros mínimos de edificación establecidos para el Polígono de Intervención Territorial

(PIT) respectivo, los cuales de manera general no podrán ser inferiores a tres (3.00) metros de distancia de la línea divisoria.

Art. 17.- Circulación interior y exterior. - Los corredores, escaleras y pasillos al interior o exterior de una edificación deberán cumplir con un ancho mínimo adecuado para su circulación y funcionalidad.

Tipo de Edificación	Ubicación		Ancho libre mínimo
Vivienda unifamiliar	Interior	Escalera, pasillos y rampa	1,10m
	Exterior	Escalera, pasillos y rampa	1,20m
Vivienda Bifamiliar y multifamiliar	Interior y exterior	Escalera, pasillos y rampa	1,20m
Vivienda de uso mixto	Interior y exterior	Escalera y pasillos	1,20m
Comercial, Turismo, Salud, Públicas, de servicios y similares	Interior y exterior	Escalera y pasillos	1,50m
Educación	Interior y exterior	Escalera y pasillos	2,00m
Alta concurrencia de personal (máx. 200p)	Exterior	Salidas de emergencia	1,20m
Accesibilidad Universal		Rampas o radios de giro para una silla de ruedas	1,50m

1. En los diseños arquitectónicos se procurará mantener una circulación directa entre las diferentes áreas que se relacionan.
2. En los locales en que se requiera zonas de espera, estas deberán ubicarse independientemente de las áreas de circulación.
3. En edificaciones de cinco pisos o más, incluyendo los niveles de subsuelo; deberá instalarse obligatoriamente un ascensor, que de acuerdo deberá cumplir con las dimensiones mínimas establecidas en la NTE INEN 3139 y 2299, y las certificaciones técnicas que le correspondan por seguridad.

Art. 18.- Cubiertas inclinadas para captación de aguas lluvias. - Las cubiertas podrán ser de una o más caídas de aguas lluvias, de chapa metálica o polycarbonato, hierro galvanizado, teja, aluminio u otro material que no contravenga las normas del régimen especial de Galápagos.

Las edificaciones con techos inclinados procurarán realizar la captación de aguas lluvias o pluviales, como una fuente alternativa de ahorro de agua por medio de un tanque o cisterna. El agua lluvia se podrá aprovechar para limpieza de patios, riego de jardinería, limpieza de aceras, entre otros. Las instalaciones deberán ser independientes del agua potable evitando conexiones cruzadas.

Las aguas lluvias no podrán verterse hacia el predio vecino, ni la cubierta podrá invadir el espacio aéreo del colindante. Las aguas lluvias deberán estar canalizadas por bajantes bajo el nivel de acera con descarga en las cunetas o sumideros del sistema de aguas lluvias, excepto en áreas regeneradas. En áreas regeneradas, deberá previamente coordinar con la Dirección de Obras Públicas o quien haga de sus veces y obtener su factibilidad.

Art. 19.- Uso de energías renovables. - Se promueve regular y fomentar el uso de fuentes de energías renovables en todas las actividades productivas, residenciales, turísticas, institucionales y de servicios, que se desarrollen en el cantón Santa Cruz.

El GADM de Santa Cruz, coordinará con las empresas de servicio la planificación, monitoreo y evaluación del cumplimiento del uso adecuado, en cumplimiento de la NEC-HS-ER y otras que se implementen desde la vigencia de la presente ordenanza.

Art. 20.- Uso de material reciclado. - Se fomentará el uso de materiales reciclados, reutilizables y de bajo impacto ambiental en la construcción, mantenimiento y remodelación de obras públicas y privadas, con el fin de reducir la generación de residuos y optimizar los recursos naturales, contribuyendo a la economía circular local.

Se prohíbe el uso de materiales que generen contaminación persistente o sean de difícil disposición final, salvo justificación técnica aprobada por la Dirección de Gestión Ambiental o quien haga de sus veces.

El material reciclado no podrá emplearse en estructuras, salvo que exista norma técnica de calidad, certificada y conforme a la NEC, INEN u otra que lo permita y que se pueda comprobar su resistencia.

Art. 21.- Áreas verdes. - Con el fin de garantizar el equilibrio ecológico urbano, mejorar la calidad ambiental y promover el bienestar de la población, toda edificación residencial, comercial, institucional, turística, industrial o mixta, deberá incorporar áreas verdes naturales o ajardinadas, en mínimo el 10% del área total del predio, priorizando especies nativas o adaptadas al ecosistema local.

CAPÍTULO III

DEL CONTROL TERRITORIAL URBANO Y RURAL

Art. 22.- Objetivos del control territorial urbano y rural. - El control del uso y ocupación del suelo persigue los siguientes propósitos:

1. Controlar permanentemente a todas las obras de habilitación del suelo y edificación en la circunscripción territorial cantonal urbana y rural, para verificar el cumplimiento de las normas administrativas, instrumentos de planificación y normas técnicas vigentes.
2. Comprobar que todas las obras de habilitación del suelo y edificación en la circunscripción territorial urbana y rural estén de acuerdo con el contenido de las correspondientes autorizaciones urbanísticas o de edificación.
3. Arbitrar las medidas destinadas a restaurar el orden urbano alterado y a reponer los bienes afectados a su estado anterior.
4. Coordinar la intervención de brigadas de cooperación interdepartamental o interinstitucional para el debido control territorial.
5. Emitir los informes que sean necesarios para el respectivo control y procedimiento que se requiera, sea por trámite o de oficio. El informe deberá contemplar las recomendaciones técnicas que permitan prevenir una mala práctica, identificar posibles errores y mejorar el cumplimiento de las normas técnicas de construcción.

Art. 23.- Notificaciones de inicio de construcción: El propietario del predio, el promotor en caso de que corresponda o el responsable técnico de la obra, deberá notificar la fecha de inicio de la construcción, el avance respectivo de acuerdo al cronograma de control presentado; a fin de que la administración cantonal planifique los controles correspondientes.

Las notificaciones podrán realizarse directamente en la ventanilla municipal de la Dirección de Urbanismo y Catastros o quien haga de sus veces llenando el formulario de control, de oficio o mediante correo electrónico, con al menos cinco días de anticipación.

La falta de notificación del propietario, promotor o constructor, no inhibe la responsabilidad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz, de realizar los controles respectivos en cualquier momento.

Art. 24.- Letrero de obra: Toda obra que se ejecute en la jurisdicción cantonal de carácter urbanístico y/o edificación, deberá contener un letrero de información básica visible de 1m x 1m, en su propiedad; indicando:

1. Nombre del propietario de la obra.
2. El nombre del profesional responsable de la obra con registro SENESCYT.
3. Número de permiso y/o certificado de aprobación municipal.
4. Fecha de inicio y plazo.
5. Características mínimas y/o representación gráfica de la edificación.

La falta de publicidad de esta información generará la presunción de hecho de su inexistencia y generará la suspensión inmediata de la obra. El propietario podrá demostrar que la obra obtuvo los permisos y licencias, en cuyo caso, una vez que haya presentado los permisos podrá reiniciar la obra de inmediato.

En el caso de las obras menores de 40m², bastará con colocar el permiso de construcción con protección a la intemperie, en un lugar visible en la fachada principal de su edificación.

Art. 25.- Herramientas institucionales de control territorial urbano y rural. – Estas herramientas verifican que las edificaciones y los usos del suelo cumplan con los planes de ordenamiento territorial, las normas de arquitectura y las autorizaciones o licencias emitidas.

Herramienta	Acciones	Métodos de verificación
Controles permanentes	Acciones constantes de vigilancia en territorio. Detección temprana de obras sin permiso o invasiones	Monitoreo geoespacial Comparación periódica de imágenes satelitales y bases de datos del Sistema de Información Geográfica (SIG) Recorridos planificados en territorio por cuadrantes, priorizando zonas de alto riesgo o de expansión urbana
Inspecciones regulares y especiales	Visitas por denuncias ciudadanas o de oficio. Atención a emergencias o daños ambientales	Medición en sitio de retiros (frontales, laterales, posteriores), altura total, número de pisos y cálculo del COS/CUS. Registro fotográfico y audiovisual inmediato ante denuncias de construcciones clandestinas ejecutadas en días no laborables.

Supervisión al proceso constructivo o autorización emitida.	Revisión técnica de la obra frente a los planos aprobados. Control de estabilidad, seguridad y normas técnicas básicas	Contraste directo entre los planos arquitectónicos y estructurales sellados por el Municipio frente a lo edificado. Validación final mediante informe del profesional técnico que certifique que la obra se ejecutó según la norma vigente.
---	--	---

Art. 26.- Controles obligatorios y certificación de habitabilidad. - Para el cumplimiento de las normas de habilitación del suelo y edificación, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz, a través de la Dirección de Urbanismo y Catastros o quien haga de sus veces, realizará los informes de las construcciones, verificando el cumplimiento de las normas urbanísticas y edificabilidad en el cantón, por medio de sus inspectores, analistas, funcionarios que participaron en la revisión de los planos previo a la obtención del permiso de construcción o quien designe el Director del área para la inspección visual.

La acreditación de que la intervención constructiva ha sido ejecutada de conformidad con el proyecto técnico y en el marco de la norma urbanística y/o constructiva respectiva que fue otorgada, verificando que se encuentra en estado de ser habitada y es apta para su destino específico; se realizará a través del Certificado de Habitabilidad, con una inspección final o parcial; sin que este certificado habilite al propietario el funcionamiento de la actividad económica correspondiente.

La Dirección de Urbanismo y Catastros o quien haga de sus veces, podrá certificar la habitabilidad parcial, cuando exista al menos el 80% de avance físico global de la construcción hasta el 100% para la habitabilidad definitiva, conforme se indica en el siguiente cuadro:

Etapas de obra	Peso asignado %	Cumplimiento mínimo	Observaciones
Estructura e infraestructura	30%	Obligatorio	Sin fallas ni asentamientos visibles, con definición de espacios
Instalaciones básicas, incluye instalación de piezas sanitarias	30%	Obligatorio	Dotación de agua y evacuación de aguas servidas. Puntos de luz mínimos y ventilación natural

Acabados	40%	Parcial aceptable	
• Enlucidos exterior e interior	10%	Obligatorio	Espacios sin riesgo de desprendimiento
• Pisos nivelados o revestidos	5%	Obligatorio	Superficies niveladas y seguras
• Puertas y ventanas exteriores	5%	Obligatorio	Seguridad en el inmueble
• Pintura interior y exterior	10%	Parcial aceptable	Espacios limpios y terminados
• Puertas y ventanas interiores, tratamientos de fachadas, obras exteriores o cerramiento.	10%	Parcial aceptable	Puede completarse posterior a la ocupación
Total	100%	Estado: Habitable / No Habitable	

Art. 27.- Inspecciones de construcción. Durante la ejecución de la obra nueva, aumento y/o remodelación, menor y mayor a cuarenta metros cuadrados (40m²), el GADM de Santa Cruz, por medio de la Dirección de Urbanismo y Catastros o quien haga de sus veces, realizará inspecciones para verificar el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y de la autorización otorgada, debiendo el propietario del bien presentar un cronograma de ejecución firmado por el profesional (Arquitecto o Ingeniero civil) responsable técnico de la obra, indicando una fecha estimada del hormigonado y/o ejecución de los siguientes elementos:

1. Cimentación

2. Losa de entrepiso
3. Cubierta
4. Inspección final y habitabilidad

El propietario o responsable técnico de la obra tiene la obligación de notificar los cambios que realice en el cronograma presentado, acercándose a las oficinas de la Dirección de Urbanismo y Catastros o quien haga de sus veces, con al menos cinco (5) días laborables previos, indicando fecha y hora del hormigonado o instalación del elemento constructivo.

Al momento de la inspección deberá encontrarse el responsable técnico de la obra, cumpliendo todas las normas de seguridad junto a su personal, con los planos impresos autorizados en sitio, debiendo previamente haber revisado la estructura para evitar observaciones al momento de la liberación de los elementos constructivos.

Art. 28.- Inspecciones especiales. – Se podrán realizar inspecciones por parte de la Dirección de Urbanismo y Catastros o quien haga de sus veces, u otra dirección competente, con el fin de verificar el cumplimiento a la normativa, activándose por eventos fortuitos, denuncias, emergencias o sospechas fundadas de infracciones graves.

CAPÍTULO IV

REGISTRO Y CONTROL DE PREDIOS EN ARRENDAMIENTO

Art. 29.- Contratos de arrendamiento. - Podrán suscribirse contratos entre residentes permanentes y temporales, excepto en casos de transeúntes, quienes podrán presentar un contrato de arriendo por el tiempo de estancia en el cantón, de conformidad a la autorización emitida por la entidad de control migratorio.

Art. 30.- Del registro de arrendamientos. - El propietario debe realizar el registro de inquilinato en la Unidad de Avalúos y Catastros. Será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos para iniciar el trámite:

1. Solicitud suscrita por el propietario.
2. Copia de la cédula de ciudadanía, de la residencia permanente en la provincia de Galápagos y de la papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentar un poder debidamente notariado donde se autorice a la persona a realizar el trámite.
3. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado.

4. Copia simple de la escritura del inmueble.
5. Copia simple del contrato de inquilinato.
6. Fijación del canon máximo: Desde la unidad de avalúos y catastros, se utilizará el avalúo catastral del predio para calcular y normar la pensión máxima legal que un propietario puede cobrar por su local, de conformidad al artículo 10 y 19 de la ley de inquilinato.

Art. 31.- Condiciones de los locales de arrendamiento. - Los locales destinados al arrendamiento deberán reunir, mínimo las siguientes condiciones:

1. Disponer de servicios higiénicos completos y permanentes, siquiera uno para cada piso de la casa, de acuerdo con las modalidades del lugar. Cuando en un mismo piso hubiere dos o más departamentos independientes, cada uno de ellos deberá tener, por lo menos, un servicio higiénico completo y exclusivo.
2. Tener aireación y luz suficientes para las habitaciones.
3. Disponer, permanentemente, de los servicios de agua, redes de aguas servidas y de luz eléctrica.
4. No ofrecer peligro de ruina o riesgo por la vetustez de la edificación.
5. Estar desinfectados, lo que se acreditará con el correspondiente Certificado de Sanidad emitido por la autoridad de control.
6. Contar con la señalización de rutas de evacuación y sistemas contra incendios.
7. En caso de constar con escaleras y/o pasillos, deberán cumplir con el ancho mínimo estimado en esta ordenanza.

En caso de incumplimiento, deberá continuarse el procedimiento estimado en la ley de inquilinato; debiendo registrarse la falta en la unidad de avalúos y catastros.

CAPÍTULO V
DEL ALOJAMIENTO TURÍSTICO
SECCIÓN PRIMERA
PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN

Art. 32.- Requisitos para obtener el permiso de construcción, ampliación y/o remodelación.
- Adicional a los establecidos en esta ordenanza, el usuario presentará:

1. Documento emitido por la Autoridad Nacional de Turismo, habiéndose revisado la documentación conforme al artículo 14 del Reglamento de alojamiento turístico para la provincia de Galápagos.
2. Detalle en el plano arquitectónico que incluya un cuadro de áreas indicando el porcentaje a intervenir en relación con la construcción total.
3. Las obras menores en alojamientos turísticos deberán presentar planos arquitectónicos y, de intervenir alguna instalación, el respectivo plano de ingeniería civil, sanitaria, eléctrica, electrónica u otro.

Art. 33.- Control de inspecciones. - Se realizarán inspecciones periódicas en alojamientos turísticos en coordinación con la Dirección de Desarrollo Productivo y Sostenible o quien haga de sus veces, la Dirección de Urbanismo y Catastros o quien haga de sus veces y la Comisaría Municipal, con el fin de verificar si la edificación se encuentra conforme a los planos aprobados y su autorización municipal, generando una ficha o informe de control que indicará el estado de la edificación.

Art. 34.- De la habitabilidad: La edificación destinada a un alojamiento turístico deberá ejecutarse al 100% y obtener el certificado de habitabilidad.

SECCIÓN SEGUNDA

ESTACIONAMIENTO EN ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO

Art. 35.- Obligatoriedad de Estacionamiento Interno: Todo establecimiento de alojamiento turístico que para el traslado de sus huéspedes o el desarrollo de sus operaciones cuente con unidades de transporte de gran capacidad tipo bus o buseta (comprendidos en la categoría de vehículos del artículo 142, literal c de la normativa de ocupación), deberá contar obligatoriamente con las plazas de estacionamiento requeridas para dichas unidades dentro de los límites de su propiedad o predio privado.

Se prohíbe terminantemente el estacionamiento de estos vehículos de gran volumen en la vía pública, aceras, parterres, pasajes o zonas de retiro frontal que formen parte del espacio público o la estética de la edificación. Solo podrán estacionarse en los espacios públicos que lo señalen cumpliendo con el tiempo establecido.

En aquellos casos donde el establecimiento de alojamiento turístico, debido a la morfología de su lote, retiros obligatorios o limitaciones técnicas de implantación (COS/CUS), no disponga de espacio físico suficiente al interior de su predio para estacionar el bus o buseta:

- El propietario o representante legal estará obligado a presentar un contrato de arrendamiento legalizado por escritura pública sobre un lote de terreno privado o parqueadero que esté debidamente autorizado para dicho uso por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal.
- Este contrato de arrendamiento deberá estipular un plazo de vigencia mínimo e ininterrumpido de cinco (5) años, constituyendo un requisito obligatorio adjunto para la obtención o renovación de la Licencia de Funcionamiento de la actividad turística y el Certificado de Habitabilidad correspondiente.

Art. 36.- Control de Vigencia y Renovación Obligatoria: El contrato de arrendamiento del espacio de estacionamiento deberá mantenerse plenamente vigente durante todo el tiempo de operación del establecimiento de alojamiento. El propietario del alojamiento turístico tendrá la obligación estricta de renovar dicho contrato antes de su vencimiento y registrar la renovación ante la Dirección de Urbanismo y Catastros o quien haga de sus veces.

CAPÍTULO VI

SISTEMAS DE CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE

SECCIÓN PRIMERA

IMPLEMENTACIÓN

Art. 37.- Incentivos para una construcción sostenible. - Las construcciones de nuevas edificaciones, ampliaciones o remodelaciones, podrán contemplar sistemas de construcción sostenible, uso de materiales reciclados o reutilizados en la provincia de Galápagos (comprobado y permitido), y uso de energía renovable, obteniendo uno de los siguientes incentivos o estímulos tributarios en cumplimiento del artículo 498 del COOTAD:

1. Reducción del 50% de impuesto predial o pago por permiso de construcción.
2. Reconocimiento público.

Solo podrán acceder a estos incentivos, las construcciones que contemplen, al menos uno de los siguientes elementos, en mínimo el 50% de su implementación conforme a la solicitud autorizada por la municipalidad:

1. Mampostería.
2. Revestimiento de piso y paredes.

3. Cubierta.
4. Paneles solares fotovoltaicos térmicos sobre cubierta/ patios (+50% del suministro de energía).
5. Sistema de tratamiento de aguas lluvias y aguas residuales.
6. Jardines permeables en patios o retiros, fachadas y/o cubiertas.

Previo al proceso constructivo podrá cambiar el uso de los elementos mencionados, notificando debidamente al GADM de Santa Cruz su uso; caso contrario se considerará una infracción.

La edificación deberá cumplir con los retiros obligatorios, para aplicar el incentivo para una construcción sostenible.

La Dirección de Urbanismo y Catastros o quien haga de sus veces, en caso de ser necesario solicitará a la Dirección de Gestión Ambiental o quien haga de sus veces, un informe técnico en el que se constate que el tipo de material a emplearse es reciclado o reutilizado.

Art. 38.- Remodelaciones sostenibles. - Las remodelaciones de las edificaciones deberán contemplar sistemas de construcción sostenible, sobre todo los que sean destinados para el turismo.

Art. 39.- Iluminación y ventilación natural por vanos. - Toda edificación debe priorizar el ingreso de iluminación y ventilación natural por medio de los retiros de la edificación o frente a una vía pública. El diseño de los vanos en las fachadas será como mínimo del 20% de la superficie total del espacio útil.

Art. 40.- La ubicación de los vanos, procurará captar los vientos predominantes del SUR-ESTE para mantener una edificación climatizada naturalmente. Ventilación e iluminación indirecta. - Podrán contar con iluminación y ventilación indirecta:

1. Los espacios, áreas o locales que se integren a un área habitable, que reciba directamente del exterior el aire y luz natural; excepto dormitorios.
2. Los comedores anexos a salas de estar o cocina.
3. Las escalera y pasillos pueden estar ubicados al interior del edificio y deberán iluminarse a través de otras áreas.
4. Los espacios, áreas o locales que tengan ventanas ubicadas debajo de las cubiertas o aleros, se considerarán iluminadas y ventiladas naturalmente, cuando se

encuentren desplazadas a tres metros (3,00m) hacia el interior de la proyección vertical.

5. Los baños, cocinas u otros espacios de servicio, podrán ventilarse mediante ductos o pozos de luz de 0,60m de ancho libre, y área mínima de 0,36m².

Art. 41.- Cubiertas inclinadas para captación de aguas lluvias. - Podrán presentarse cubiertas de cualquier tipo o losas inclinadas, que cumplan con lo siguiente:

1. Inclinación de techo o cubierta que propicie la captación de aguas lluvias como una fuente de alternativa de ahorro de agua, que será captada para regar jardines, limpieza de patios y frente de su vivienda u otro uso adecuado que no cause un perjuicio.
2. Los canales y bajantes deben ubicarse en su propiedad, sin invadir el espacio aéreo del predio colindante, ni verterse directamente sobre la calle o acera; debiendo conectarse a la red pública o canal de aguas lluvias.
3. El área de captación de aguas lluvias, deberá ser independiente a la cisterna de agua para consumo, evitando las conexiones cruzadas.

CAPÍTULO VII

VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

Art. 42.- Vivienda de interés social. - Es la vivienda adecuada y digna destinada a los grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad.

Art. 43.- Procedimiento administrativo para la implementación de vivienda de interés social. - Deberá cumplir con el Reglamento de Interés Social, además de los lineamientos urbanísticos mínimos para el diseño de vivienda de interés social propuestos por la autoridad competente.

Art. 44.- Aprobación de vivienda interés social. - Deberá acogerse al aprovechamiento urbanístico municipal y cumplir con los requisitos del artículo anterior y los requisitos de aprobación de planos y permiso de construcción establecidos en la presente ordenanza.

Art. 45.- Proyectos de viviendas de interés social. - Se podrá autorizar un proyecto urbanístico de vivienda de interés social, solamente en el área urbana del cantón Santa Cruz, en concordancia con el PUGS.

CAPÍTULO VIII

DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL
SECCIÓN PRIMERA
OBJETO Y ALCANCE

Art. 46.- Objeto de la declaratoria de propiedad horizontal.- Establecer los principios y las normas básicas que deben regir para todos los inmuebles cuyo dominio estuviera constituido en condominio o declarado en régimen de propiedad horizontal; el procedimiento al que deberán sujetarse las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, públicas o privadas; y regular las funciones técnicas y administrativas que le corresponde cumplir a la Municipalidad al respecto, de acuerdo con lo establecido por la Ley y el Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal; y el Decreto Nro. 661 publicado en el Registro Oficial Nro. 505 del 21 de mayo de 2015; además de lo que determine el CTUGS.

Pueden someterse al régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes que, de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal, sean independientes y puedan ser enajenadas individualmente.

Art. 47.- Alcance. - Regular el régimen de edificaciones en propiedad horizontal, en los términos determinados por el Art. 1 de la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento. En los aspectos no previstos por la presente ordenanza, se aplicará lo determinado en la ley y su reglamento.

SECCIÓN SEGUNDA
PROCEDIMIENTO

Art. 48.- Determinación del Inmueble por su naturaleza y fines. - En la Declaratoria de Propiedad Horizontal, se hará constar la naturaleza y el fin para el cual se construye una edificación, estableciéndose, específicamente, si se trata de un condominio, conjunto de viviendas, un centro comercial exclusivamente o de un conjunto mixto. Sobre la base de estas especificaciones, se deberá elaborar el respectivo reglamento interno, según sea el caso, y presentar un borrador al ingreso del trámite.

Art. 49.- Edificaciones que pueden acogerse a la declaratoria de Propiedad horizontal.
- Las edificaciones ubicadas en el área urbana y rural de acuerdo a la Ley de Propiedad horizontal y su reglamento, cumpliendo con:

1. El proyecto nuevo cumplirá con la normativa de edificabilidad conforme se establezca en el IPRUS o similar.
2. Contar con certificado de inspección final y/o habitabilidad, construido conforme a los planos aprobados por la municipalidad.

3. Las edificaciones que hayan sido construidas al 100%, podrán declararse en propiedad horizontal; siempre y cuando las condiciones de circulación sean las mínimas requeridas para su correcto funcionamiento; pudiendo ajustarse lo posible a la norma de edificabilidad actual si la autoridad municipal lo decidiera.
4. Informes de factibilidad de las empresas de servicio para una adecuada administración en la declaratoria de propiedad horizontal.

Art. 50.- Aprobaciones de empresas de servicio. - Las edificaciones que se sometan al Régimen de Propiedad Horizontal, deberán obtener por parte de los organismos competentes de servicios, la aprobación de instalaciones y redes de agua potable, energía eléctrica y sistemas de prevención de incendios, que según sus características le sean exigibles, previo a la presentación de la correspondiente solicitud a la municipalidad.

Art. 51.- Normas Técnicas de Instalaciones. - Las edificaciones sujetas al régimen de Propiedad horizontal deberán cumplir con las siguientes disposiciones:

1. Para el aprovisionamiento de agua potable, una vez emitido el informe pertinente por la entidad a cargo de brindar el servicio, deberá contar con una cuenta de servicio y/o un sistema de medición que deberán ser registrados y, en su caso, ubicados en un lugar fácilmente accesible para su revisión y control. Para áreas de uso común, tendrán un medidor independiente.
2. Las instalaciones de evacuación de aguas servidas de cada unidad se diseñarán procurando que se conecten en forma independiente a la red de alcantarillado sanitario y/o a un sistema de pozo séptico diseñado con base en normas técnicas, el mismo que deberá contar con condiciones de acceso adecuado sin comprometer áreas de ningún espacio habitable.
3. En el sistema eléctrico, cada unidad contará con medidor propio. Para las áreas de uso común, se dispondrá de instalaciones y medidores independientes.

Art. 52.- Áreas Comunes. - En los casos de edificaciones de más de un piso, se consideran bienes comunes y de dominio indivisible para cada uno de los propietarios del inmueble, los necesarios para la existencia, seguridad y conservación de la edificación con uso, de vivienda comercial o mixta; declarado en propiedad horizontal, y los que permiten a todos y cada uno de los copropietarios el uso y goce de su piso, departamento o local comercial, tales como:

1. Terreno, los cimientos, estructuras, los muros y la cubierta.
2. Áreas de circulación vehicular y peatonal.

3. Áreas comunes no construidas: jardines, retiros, etc.
4. Áreas comunes construidas que contienen locales para diferentes usos como:
 - a) Las instalaciones de servicios: instalaciones hidroneumáticas, de climatización (calefacción, refrigeración), instalaciones de energía eléctrica, alcantarillado, gas y agua potable, ascensores, puertas de entrada, escaleras, accesorios, vestidores, saunas y similares.
 - b) Espacios para portería y habitación de personal de guardia.
 - c) Espacio para reunión de los propietarios y/o para el uso de la administración de la copropiedad. Aplicará cuando existan más de cuatro unidades.

Art. 53.- Requisitos para construcciones nuevas. - Para construcciones nuevas se deberá presentar la siguiente documentación:

1. Solicitud dirigida a la Director/a de Urbanismo y Catastros o quien haga de sus veces, firmado por los propietarios, su procurador común o representante legal.
2. Certificado de gravámenes actualizado del Registro de la Propiedad.
3. Planos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones eléctricas e hidrosanitarias (mínimos), en formato digital editable (.dwg) y físico, firmados por los propietarios y el responsable técnico, revisados previamente por el Cuerpo de bomberos y las empresas prestadoras de servicio.
4. Informe técnico de factibilidad de servicios básicos (agua potable, energía eléctrica), emitido por las autoridades competentes.
5. Proyecto de Declaratoria de Propiedad Horizontal, que contenga la individualización de los bienes exclusivos, los linderos y alícuotas respectivos, y la descripción de los bienes comunes de conformidad con la Ley.
6. Cuadro de áreas y alícuotas, detallando las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado y susceptible de individualizarse.
7. No adeudar al GADM de Santa Cruz.
8. Reglamento interno de copropietarios.

Art. 54.- Regularización de edificaciones preexistentes con fines de Propiedad Horizontal. - Las edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, que no cumplan con todas las disposiciones del presente capítulo,

podrán acogerse al régimen de propiedad horizontal de la presente ordenanza, siempre que cumplan con las siguientes disposiciones:

1. Que la estructura física del edificio corresponda con los planos arquitectónicos originales o con las modificaciones aprobadas por la autoridad competente.
2. Que se emitan certificados de funcionamiento y operatividad de los servicios básicos (agua potable, alcantarillado, aguas servidas, energía eléctrica y ascensores, cuando corresponda), expedidos por las unidades municipales respectivas.

Art. 55.- Desegregación de áreas y alícuotas: Los planos arquitectónicos deberán contar con simbología que permita identificar las áreas útiles, exclusivas y comunes, incluyendo el cuadro de alícuotas.

TÍTULO III

PLANEAMIENTO DEL USO Y DE LA GESTIÓN DEL SUELO

CAPÍTULO I

SUELO

SECCIÓN PRIMERA

CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO

Art. 56.- Suelo urbano. - El suelo urbano es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados.

Art. 57.- Subclasificación del suelo urbano. - Son los asentamientos humanos que pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural. Para el suelo urbano se establece la siguiente subclasificación:

1. Suelo urbano consolidado.
2. Suelo urbano no consolidado.
3. Suelo urbano de protección.

Art. 58.- Suelo rural. - Es el suelo destinado principalmente a actividades agroproductivas, extractivas o forestales, agroturísticas o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos.

Art. 59.- Subclasificación del suelo rural. - Para el suelo rural se establece la siguiente subclasificación:

1. Suelo rural de producción.
2. Suelo rural para aprovechamiento extractivo.
3. Suelo rural de expansión urbana.
4. Suelo rural de protección.

Los procedimientos para la transformación del suelo rural a suelo urbano o rural de expansión urbana observarán de forma obligatoria lo establecido en la LOOTUGS.

SECCIÓN SEGUNDA APROVECHAMIENTO DEL SUELO

Art. 60.- Aprovechamiento urbanístico o de suelo. - Determina las posibilidades de utilización del suelo en términos de clasificación, uso, ocupación y edificabilidad, de acuerdo con los principios rectores definidos en la LOOTUGS y lo establecido en el PUGS.

En el PUGS se establece el aprovechamiento urbanístico que determina los retiros mínimos y edificabilidad máxima conforme a los polígonos de intervención territorial.

Art. 61.- Uso de suelo. - Es la asignación de compatibilidad de una actividad en el suelo urbano y rural, determinado en el PUGS, donde se establece el uso general y los usos específicos, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido.

El certificado de factibilidad de uso del suelo no autoriza el funcionamiento de actividad alguna, y será otorgado por la Dirección de Urbanismo y Catastros o quien haga de sus veces.

En caso de identificarse que la actividad con factibilidad de uso de suelo ocasionará un perjuicio y afectará de forma general a los colindantes y propietarios cercanos al bien inmueble, esta factibilidad será revocada y no podrá obtener nuevamente la factibilidad hasta que exista una remediación o corrección de su incumplimiento.

Art. 62.- Ocupación del suelo. - Es la distribución de la edificación en un terreno en consideración de varios criterios técnicos en relación con la altura, dimensionamiento, forma, retiros y otras determinaciones de tipo morfológico, determinando el lote mínimo, coeficientes de ocupación, aislamientos, volumetrías y alturas, conforme se establece en el PUGS.

Art. 63.- Forma de Ocupación. - Se entenderá como forma de ocupación del suelo, a las características de implantación de la edificación, que se asignan a cada una de las zonas del cantón Santa Cruz; el planteamiento de formas de ocupación se expresa y relaciona en las siguientes tipologías:

1. Aislada. - para edificaciones con retiros: frontal, ambos laterales, y posterior; en áreas urbanas residenciales de baja densidad, en áreas industriales, en áreas rurales.
2. Adosada o Pareada. - para edificaciones con retiro frontal, un lateral y posterior, en sectores del área urbana de la ciudad, según la zonificación.
3. Continua. - para edificaciones con retiro frontal y posterior, en áreas residenciales de mediana densidad.
4. Continua sobre Línea de Fábrica. - para edificaciones con retiro posterior en áreas comerciales, de mediana y alta densidad y en cabeceras parroquiales.
5. Especial. - para edificaciones que deben conservar las tipologías existentes y proyectos especiales en donde por la conformación manzanera se da una multiplicidad de tipologías.

Las edificaciones procurarán mantener los retiros que se establezca conforme a las características asignadas en el PIT (PUGS) que corresponda, con el fin de mantener una ventilación, iluminación, bienestar y seguridad adecuada.

En lotes cuya zonificación sea aislada y no cumplan con el frente mínimo, podrán edificar de forma adosada solo cuando el frente sea menor en un 10% de lo establecido.

SECCIÓN TERCERA

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DEL SUELO

Art. 64.- Instrumentos de planeamiento del suelo. - Son las herramientas que orientan la generación y aplicación de la normativa urbanística y consisten en:

1. Polígonos de intervención territorial.
2. Tratamientos urbanísticos.
3. Estándares urbanísticos.

CAPÍTULO II
MORFOLOGÍA URBANA Y LA ESTRUCTURA PREDIAL
SECCIÓN PRIMERA
FRACCIONAMIENTO DEL SUELO URBANO

Art. 65.- Fraccionamiento urbano. - Se entiende como fraccionamiento o subdivisión urbana al proceso técnico de división de un terreno, para lograr de manera ordenada la localización de asentamientos humanos y/o la determinación de usos o actividades, siempre que tenga acceso a una vía pública.

En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización o lotización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, las cuales deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal como bienes de dominio y uso público.

Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) del área útil urbanizable del predio en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento (50%) de la superficie entregada. La entrega total de áreas verdes, comunitarias y vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio.

En áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para la construcción de equipamientos, debiendo la institución beneficiaria compensar el valor del bien conforme al avalúo municipal. Estos recursos se destinarán a un fondo para adquisición y mejoramiento de áreas verdes.

En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar y construir equipamientos públicos de conformidad con lo que establezca en su normativa el GADM de Santa Cruz. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe, en base al avalúo realizado por la Dirección de Urbanismo y Catastros o quien haga de sus veces. Los dineros recaudados por este concepto serán depositados en un fondo único, cuyo objetivo será la adquisición de predios para áreas verdes, espacios verdes- recreativos de interés cantonal, y/u obras para su mejoramiento o permutas de conformidad a la necesidad municipal.

Art. 66.- Urbanización. - Es una propuesta que tiene por finalidad la habilitación del suelo, en áreas urbanas del cantón Santa Cruz, y que tienen por objeto la definición técnica para la realización de las obras de infraestructura básica, vialidad, áreas verdes y comunales, conforme al artículo 424 del COOTAD. El diseño de las urbanizaciones, deberán sujetarse a

la planificación del sistema vial propuesto por el GADM de Santa Cruz, en lo referente a su trazado, como también a la clasificación o categorización vial y su respectiva determinación de los anchos mínimos de las vías, previstos en la presente Ordenanza.

Los proyectos de urbanización deberán resolver el servicio y enlace de sus redes de infraestructura de agua potable y alcantarillado, con las redes generales (existentes y/o previstas) de su entorno urbanizado, para lo cual solicitarán al GADM de Santa Cruz, una certificación de que existe la factibilidad de prestar el servicio y se garantice además que está en capacidad de abastecer el consumo de agua potable y soportar la carga en la red de alcantarillado. Las redes de agua potable, alcantarillado, electricidad y telefonía, se someterán a las estipulaciones y normas de las empresas u organismos correspondientes, debiendo satisfacer además la demanda que genere la población que vaya a habitar en el sector.

Art. 67.- Áreas verdes y comunales. - Las áreas transferidas al GADM de Santa Cruz, serán de dominio y uso público. Se promoverá su mantenimiento mediante coordinación con directivas barriales y el desarrollo de proyectos comunitarios.

Art. 68.- . Infraestructura y vías urbanas. – Los propietarios, promotores y/o constructores de las urbanizaciones, están en la obligación ante el GADM de Santa Cruz, la gestión para realizar los trabajos de urbanización, que comprenderán: bordillos, aceras, calzada (asfaltada o adoquinada) en las vías, agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público y redes de telecomunicaciones (opcional). Cuando el proyecto supere los cincuenta lotes deberá adecuar las áreas verdes o espacios recreativos de acuerdo con las previsiones que para el efecto determinará la Dirección de Urbanismo y Catastros o quien haga de sus veces.

Así mismo, quienes presenten un fraccionamiento, partición o división, deberán sujetarse a la presente norma.

En los fraccionamientos o urbanizaciones que requieran la apertura de vías, el promotor u organizador tiene la obligación de construir la infraestructura básica vial y entregarla de forma gratuita e irrevocable al GADM de Santa Cruz, como bienes de dominio público. Además, para la ampliación o ensanchamiento de vías, los propietarios deben ceder gratuitamente hasta el 5% de la superficie de su terreno, siempre que no existan construcciones, por el bien común del sector.

Los proyectos de urbanización y planificación de vías deben cumplir rigurosamente con la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC), específicamente en su capítulo de accesibilidad universal (*NEC-HS-AU*), la Norma Ecuatoriana Vial (NEVI) y las directrices de la LOOTUGS.

Toda propuesta de fraccionamiento, subdivisión o urbanización dentro del límite urbano del cantón Santa Cruz que contemple la apertura de nuevas vías públicas deberá regirse por las dimensiones mínimas de ancho total de vía y pendientes máximas establecidas por la norma nacional obligatoria NTE INEN 1678:

Jerarquía de la Vía	Función y Características de Tránsito	Ancho Mínimo Total	Pendiente Máxima	Distribución de la Sección Transversal Típica
Vía Arterial de Enlace Primario	Destinada al tránsito interurbano rápido (60 a 90 km/h) en carriles separados. Sin estacionamiento permitido.	Diseño Especial	Variable	Definido por diseño técnico especial de ingeniería.
Vía Arterial de Enlace Básico	Tránsito moderado, preferencia para transporte masivo conectado a la red arterial de enlace primario.	25.00 metros	8.00%	Calzada destinada para transporte masivo y flujos principales de conectividad.
Vía de Enlace Secundario	Distribución de tráfico hacia destinos secundarios, áreas comerciales y residenciales locales.	15.00 metros	10.00%	Calzada y aceras de distribución e interconexión barrial.
Vía Local Vehicular	Tránsito moderado y estacionamiento regulado en urbanizaciones y barrios residenciales.	10.00 metros	12.00%	• Aceras peatonales laterales: Mínimo 1.20 metros a cada lado para accesibilidad universal. • Calzada de rodadura: Mínimo 7.60 metros.
Vía Local Peatonal / Pasaje	Exclusivo para peatones y ciclistas. Se prohíbe el estacionamiento y la circulación de vehículos a motor habituales.	6.00 metros	15.00% (hasta 60% en escalinatas)	Plataformas únicas de circulación peatonal y ciclista.

Diseño Vial Integrado y Estudios de Tráfico: El trazado propuesto debe estar plenamente articulado con la malla vial y el Plan de Movilidad del cantón. Para proyectos que generen más de diez lotes (urbanizaciones), se exigirá de forma obligatoria la presentación de un estudio de tráfico para validar las capacidades y el diseño vial.

Art. 69.- Subdivisión de dos a diez predios. – Se considera subdivisión a la división de un terreno en el rango de dos (2) a diez (10) predios, con frente o acceso a una vía pública existente o en proyecto.

Se exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, las cuales serán entregadas al GADM de Santa Cruz, mediante acta de entrega-recepción, suscrita por la Dirección de Obras Públicas o quien haga de sus veces, la Dirección de Urbanismo y Catastros o quien haga de sus veces, y el propietario o promotor de la subdivisión, previo informe de las empresas de servicio corresponda.

En caso de que se contemple la ejecución de vías, la autorización municipal habilitará el inicio de las obras de infraestructura, con la obligación de presentar informes de avance periódicos, realizar inspecciones conforme al cronograma y obtener las respectivas recepciones de obra. Las transferencias de dominio a favor de la Municipalidad se realizarán conforme a lo dispuesto en el artículo 479 del COOTAD.

En caso de nuevos fraccionamientos sobre lotes previamente autorizados, se deberá considerar el porcentaje mínimo de áreas verdes y comunales respecto del área útil original.

Art. 70.- De los requisitos para la autorización de la subdivisión de dos a diez predios.

- Será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos para iniciar el trámite para la autorización de la subdivisión o fraccionamiento:

1. Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo al formato establecido por el GADM de Santa Cruz.
2. Copia de la cédula de ciudadanía, de la residencia permanente en la provincia de Galápagos y de la papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía.
3. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado.
4. Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado.
5. Planos georreferenciados de acuerdo con el formato establecido por el GADM de Santa Cruz (en físico y en digital en formato .dwg o .shp) con la firma y datos del(os) propietario(s) (nombre y número de cédula) y del profesional competente como responsable técnico (nombre, número de cédula y registro SENESCYT). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente.

6. La propuesta de subdivisión se graficará sobre el plano topográfico georreferenciado, deberán incluir:
 - a) Ubicación a escala;
 - b) Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.
 - c) Propuesta de la subdivisión del predio;
 - d) Cortes del terreno para identificar pendientes, encañadas, u otra afectación;
 - e) Cuadro de datos conteniendo superficies de cada lote, coordenadas, área útil, área de vías, área de afectación, listado total de predios con numeración continua, áreas y linderos; y,
 - f) Cronograma valorado de ejecución de las obras de infraestructura en el caso de que proyecten vías vehiculares o peatonales.

Art. 71.- De la subdivisión de más de diez predios. - Se consideran los fraccionamientos, particiones o subdivisiones de un terreno en más de diez predios, con dotación de obras de infraestructura y espacio público, las mismas que se sujetarán a las disposiciones de la presente ordenanza. Generalmente en el suelo urbano a esta subdivisión de más de diez predios, se la ha conocido como urbanización, según la resolución Nro. 009-CTUGS-2020.

Se exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al GADM de Santa Cruz, mediante acta de entrega - recepción suscrita por la Dirección de Obras Públicas o quien haga de sus veces, Dirección de Urbanismo y Catastros o quien haga de sus veces, y el propietario o promotor de la subdivisión; previos informes de las empresas de servicio que correspondan.

Art. 72.- De la aprobación de anteproyecto de subdivisión de más de diez predios o urbanización. - Será responsabilidad del solicitante o propietario, presentar los siguientes documentos para iniciar el trámite:

1. Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo con el formato establecido por el GADM de Santa Cruz.
2. Copia de la cédula de ciudadanía, de la residencia permanente en la provincia de Galápagos y de la papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía.
3. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado.

4. Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado.
5. Planos georreferenciados de acuerdo al formato establecido por el GADM de Santa Cruz (en físico y en digital en formato .dwg o .shp) con la firma y datos del(os) propietario(s) (nombre y número de cédula) y del profesional competente como responsable técnico (nombre, número de cédula y registro SENESCYT). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente.
6. La propuesta de subdivisión se graficará sobre el plano topográfico georreferenciado, deberán incluir:
 - g) Ubicación a escala;
 - h) Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes;
 - i) Propuesta de la subdivisión del predio, incluyendo el equipamiento urbanístico, áreas recreativas, diseño vial integrado al sistema vial existente (incluye estudio de tráfico aprobado por la autoridad de tránsito), planos de redes eléctricas e hidrosanitarias aprobadas por las entidades correspondientes;
 - j) Cortes del terreno para identificar pendientes, encañadas, u otra afectación;
 - k) Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías, área de afectación, área de protección de accidentes geográficos y de protección especial, área comunal, listado total de predios con numeración continua, áreas y linderos;
 - l) Certificado, registro o licencia ambiental emitido por el ente competente (de ser el caso); y,
 - m) Cronograma valorado de ejecución de los sistemas públicos de soporte, equipamiento y vías.

La aprobación de anteproyecto será obligatoria, y su vigencia será de seis (6) meses, tiempo en que el promotor realizará el ingreso del proyecto definitivo de la subdivisión de más de diez predios o urbanización.

En la aprobación del anteproyecto urbanístico, el GADM de Santa Cruz indicará las necesidades de equipamientos públicos que deberán ser contemplados en el proyecto definitivo a ser aprobado.

Art. 73.- De los requisitos para la autorización del proyecto definitivo de la subdivisión de más de diez predios o urbanización: Será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos para iniciar el trámite:

1. Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo con el formato establecido por el GADM de Santa Cruz;
2. Original de la cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía;
3. Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado;
4. Aprobación del anteproyecto urbanístico vigente, emitido por el GADM;
5. Memoria técnica gráfica del proyecto que deberá contemplar obligatoriamente: antecedentes, condicionantes físicas del terreno, condicionantes urbanas, propuesta urbana, propuesta vial, áreas verdes y equipamiento, así como cualquier estudio que facilite la comprensión del proyecto, en función de las normas vigentes;
6. Informes y planos aprobados de redes de agua potable, alcantarillado, eléctrica y de telefonía, por las entidades correspondientes;
7. Planos georreferenciados (en físico y en digital en formato .dwg o .shp) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y de los profesionales responsables técnicos (nombre, número de cédula y registro SENESCYT) en cada especialidad. Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto;
8. Deberá presentar una póliza de garantía a favor del GADM por el valor del 100% del costo de las obras de infraestructura, que servirá para garantizar su cumplimiento durante el tiempo que dure su ejecución, lo que constatará en el cronograma valorado respectivo;
9. Certificado, registro o licencia ambiental emitido por el ente competente (de ser el caso);
10. Cronograma valorado de obras, que podrá ser modificado previa autorización municipal;
11. Estudio geotécnico y mecánica de suelos donde se indique la factibilidad de tener características geológicas y de resistencia mecánica que ofrezcan una seguridad aceptable, de acuerdo con la norma ecuatoriana de la construcción;

12. Áreas de cesión en fraccionamientos destinadas para áreas verdes, recreativas y equipamiento comunal, cumplirán con el lote mínimo y frente mínimo según el PUGS, será como mínimo el 15% de la superficie útil del predio susceptible de ser urbanizado y se ubicará con frente a una vía pública;
13. Las áreas destinadas a áreas verdes y equipamiento comunal público y servicios deberán ser entregadas por los promotores a la Municipalidad totalmente terminadas de acuerdo al proyecto aprobado y previo informe de la entidad competente del GADM, de acuerdo a lo estipulado en la normativa nacional y local vigente; estando a cargo del mantenimiento en responsabilidad del promotor hasta su entrega oficial al GADM;
14. En lo referente a la planificación de vías, el proyecto de urbanización se someterá al cumplimiento de la Norma Ecuatoriana de Construcción, capítulo NEC-HS-AU: Accesibilidad Universal, la Norma Ecuatoriana Vial (NEVI) y las de demás normas nacionales y locales vigentes;
15. Vías de acceso, todo proyecto de fraccionamiento en suelo urbano deberá contar con una vía de acceso existente. En caso de que existan vías de conformación no definida, se deberá garantizar un ancho mínimo conforme indica en la tabla de jerarquía vial en la presente ordenanza, a fin de asegurar el libre tránsito vehicular y peatonal, cumpliendo con los estándares de seguridad vial y accesibilidad.

SECCIÓN SEGUNDA

FRACCIONAMIENTO DEL SUELO RURAL

Art. 74.- Subdivisión rural menor a diez lotes. - Se considerará como tal a la división de terrenos que se realicen en la zona rural del cantón, y consiste en la división de un terreno de dos a diez lotes, con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto, y se sujetarán a las normas contenidas en este capítulo.

Art. 75.- Subdivisión rural mayor a diez lotes. - Se considerará como tal a la división de terrenos que se realicen en la zona rural del cantón, y consiste en la división de un terreno con más de diez lotes, con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto, y se sujetarán a las normas contenidas en este capítulo.

Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil fraccionada del terreno o predio a subdividir en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, o donación.

Los fraccionamientos que se realicen con fines de partición hereditaria o donación, se les impondrá un gravamen de prohibición de enajenar de cinco años, una vez inscrito en el Registro de la Propiedad.

Art. 76.- Fraccionamiento agrícola. - Considerase fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley o que posean una clara vocación agrícola. Esta clase de fraccionamientos se sujetarán a las leyes agrarias y al plan de ordenamiento territorial cantonal aprobado por el respectivo concejo.

Art. 77.- Infraestructura y vías rurales en fraccionamientos agrícolas: Para los fraccionamientos agrícolas o habilitaciones en el área rural que requieran apertura de vías, el diseño geométrico vial se sujetará al volumen de tráfico proyectado (Tráfico Promedio Diario Anual - TPDA) según la Norma Ecuatoriana Vial (NEVI-12).

Jerarquía de la Vía	Función y Clasificación de Tránsito	Ancho de Calzada de Rodadura	Ancho de Bermas Laterales	Ancho de Banca Total (Explanación)	Derecho de Vía (Faja de Protección Mínima)
Vías Colectoras Rurales	Conexión interparroquial (Clase III o Clase IV). Distribuyen el tráfico desde caminos vecinales hacia la red arterial.	7,20 metros (dos carriles de 3.60 m cada uno)	1,40 metros (a cada lado, afirmadas o pavimentadas)	10,000 metros	20.00 a 25.00 metros (medido en total: 10.00 m a 12.50 m a cada lado del eje vial)
Caminos Vecinales de Penetración	Tránsito doméstico, de producción agropecuaria o acceso ecoturístico (Clase V, TPDA < 100).	6.00 metros (dos carriles estrechos de 3.00 m)	1,00 metros (a cada lado, hombros de camino)	8,00 metros	12.00 a 15.00 metros (medido en faja de terreno desde el eje vial)

Aplicación General para la Red Vial Estatal: De acuerdo con la Ley de Infraestructura Vial, el derecho de vía para las carreteras de la red estatal se extenderá de forma permanente a 25 metros medidos desde el eje de la vía hacia cada uno de los costados. A partir de este

límite solo podrán levantarse cerramientos, debiendo observarse un retiro adicional de 5 metros para cualquier edificación de Vivienda.

SECCIÓN TERCERA

REGULARIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS

Art. 78.- Regularización de fraccionamientos en predios urbanos y rurales. - Se reconocerán los fraccionamientos de predios urbanos y rurales que no presenten litigios, cuya posesión se encuentre debidamente demostrada, consten en el catastro municipal y registren pagos de impuestos prediales durante los últimos diez (10) años.

Art. 79.- Requisitos. - Para la regularización de fraccionamientos deberá presentar:

1. Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo al formato establecido por el GADM.
2. Original de la cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía.
3. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado.
4. Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado.
5. Declaración juramentada de no afectación a terceros.
6. Copias de pagos de impuestos prediales de los últimos diez (10) años.
7. Original o copia notariada actual de la compraventa. Esta compraventa debió realizarse hace más de diez años.
8. Planos georreferenciados de acuerdo con el formato establecido por el GADM (en físico y en digital en formato .dwg o .shp) con la firma y datos del(os) propietario(s) (nombre y número de cédula) y del profesional competente como responsable técnico (nombre, número de cédula y registro SENESCYT). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente.

Art. 80.- Regularización de fraccionamientos. - Condiciones de regularización. - Se podrán regularizar fraccionamientos que cumplan al menos con el 80% del lote y/o frente mínimo establecido en el PUGS vigente, hasta un máximo de diez (10) lotes, siempre que se acredite posesión mínima de diez (10) años.

En caso de existir más de diez predios, se considerará urbanización y deberá cumplir con el porcentaje de áreas verdes y comunales conforme al artículo 424 del COOTAD.

SECCION CUARTA REAJUSTE DE TERRENOS

Art. 81.- Reajuste de terrenos. - Permite agrupar varios predios con el fin de reestructurarlos y subdividirlos en una nueva parcelación, por iniciativa pública o privada; debiendo los propietarios implicados, debidamente organizados, garantizar el cumplimiento de las cargas correspondientes al desarrollo de la actuación urbanística.

Se entenderá por reestructuración de lotes un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines:

1. Regularizar la configuración de los lotes;
2. Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana; y,
3. Actualización de linderos en predios colindantes, sin que esto implique división de lotes, a pesar de que pueda producirse un reajuste de áreas en los predios involucrados.

Art. 82.- De la aprobación del reajuste de terrenos o reestructuración: El (los) solicitante(s) o propietario(s), presentaran los siguientes documentos para iniciar el trámite:

1. Solicitud suscrita por el (los) propietario(s) y el profesional responsable, de acuerdo con el formato establecido por el GADM.
2. Original de la cédula y papeleta de votación del(os) propietario(s). En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía.
3. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado.
4. Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado.
5. Planos georreferenciados de acuerdo con el formato establecido por el GADM (en físico y en digital en formato .dwg o .shp) con la firma y datos del(os) propietario(s) (nombre y número de cédula) y del profesional competente como responsable técnico (nombre,

número de cédula y registro SENESCYT). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente.

6. La propuesta de reestructuración de lotes se graficará sobre el plano topográfico georreferenciado, deberán incluir:
 - a) Ubicación a escala;
 - b) Delimitación exacta de los linderos de los predios conforme a su escritura y levantamiento planimétrico actual;
 - c) Propuesta de reajuste de terrenos o reestructuración de lotes, presentando los predios georreferenciados y el cuadro de linderos y medidas.

SECCIÓN QUINTA PARTICIÓN JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL

Art. 83.- En el caso de partición judicial de inmuebles. - los jueces ordenarán que se cite con la demanda a la municipalidad del cantón Santa Cruz, y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo Concejo Municipal. Si de hecho se realiza la partición, será nula.

Art. 84.- En el caso de partición extrajudicial. - los interesados pedirán al GADM la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición.

Art. 85.- Excepciones. - En particiones con fines hereditarios, se exceptuarán de la entrega de áreas verdes y comunales, y se resolverá como Patrimonio Familiar y la prohibición de enajenar de los predios por cinco (5) años.

Los predios urbanos resultados de la subdivisión, fraccionamiento o particiones con fines hereditarios podrán ser menor hasta en un 50% del lote mínimo y mayor o igual a 200m², con un frente mínimo hasta en un 50% y mayor o igual a siete metros.

SECCIÓN SEXTA INTEGRACIÓN DE LOTES

Art. 86.- Integración de lotes. - El ejercicio de la potestad administrativa de integración o unificación de lotes, a través de resolución expedida por el órgano legislativo del GADM de Santa Cruz, tiene como fin la consolidación de dos o más lotes de terreno en uno mayor que cumpla con las normas e instrumentos técnicos de planificación y ordenamiento territorial de los gobiernos municipales.

Art. 87.- Régimen legal de la propiedad integrada. - El lote de terreno resultante, si fuere de varios titulares, estará sometido al régimen de propiedad horizontal: para lo cual, el órgano legislativo del GADM, en la correspondiente resolución, establecerá las reglas de ajuste a este régimen, según se regula en la presente ordenanza para su efecto.

Art. 88.- De la aprobación de la integración o unificación de lotes. - El o los solicitantes o propietarios presentarán los siguientes documentos para iniciar el trámite:

1. Solicitud suscrita por el o los propietarios y el profesional responsable, conforme al formato establecido por el GADM.
2. Original de la cédula y papeleta de votación del(os) propietario(s). En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía.
3. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS) actualizado.
4. Copia simple de la escritura inscrita en el Registro de la Propiedad y certificado de gravámenes actualizado.
5. Planos georreferenciados de acuerdo al formato establecido por el GADM (en físico y en digital en formato .dwg o .shp) con la firma y datos del(os) propietario(s) (nombre y número de cédula) y del profesional competente como responsable técnico (nombre, número de cédula y registro SENESCYT). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente.
6. La propuesta de integración o unificación de lotes se graficará sobre el plano topográfico georreferenciado, deberán incluir:
 - a) Ubicación a escala;
 - b) Delimitación exacta de los linderos de los predios conforme a su escritura y levantamiento planimétrico actual; y,
 - c) Propuesta de integración o unificación de lotes, presentando el predio georreferenciado y el cuadro de linderos y medidas.

SECCIÓN SÉPTIMA

FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO

Art. 89.- Concesión onerosa de derechos. - El GADM de Santa Cruz, para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, utilizará la concesión onerosa de derechos para lo siguiente:

1. **Transformación de suelo rural en suelo urbano:** Cuando exista factibilidad de la Subsecretaría de Tierras e informes del CGREG, en cumplimiento de la ordenanza que lo regula.
2. **Transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana:** Cuando exista factibilidad de la Subsecretaría de Tierras e informes del CGREG, en cumplimiento de la ordenanza que lo regula.
3. **Modificación de usos de suelo:** Cuando se acceda a usos restringidos: acceso de forma onerosa al aprovechamiento de usos de suelo restringidos, contemplados en el PUGS.
4. **Autorización de un mayor aprovechamiento del suelo:** Cuando se acceda a un mayor aprovechamiento de edificabilidad: acceso de forma onerosa al aprovechamiento de edificabilidad máxima por encima de la edificabilidad básica establecida en el PUGS.

Art. 90.- Factores que inciden en el cálculo de la concesión onerosa de derechos. - Para efectos de aplicación del presente instrumento de gestión del suelo, se plantean los siguientes factores:

1. Factor de ajuste de mercado (f). - Es un factor que pretende corregir la brecha existente entre el valor de mercado y el valor del avalúo catastral según la zona en donde se encuentre ubicado el predio de interés. Para este plan parcial el factor es igual a 1,00.
2. Factor de participación en el beneficio (ρ). - Representa el nivel de la participación de la sociedad en el beneficio que se genera por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general. Cuando se compre edificabilidad que represente hasta 1 pisos adicional (entre el 2do y 3ero piso) será de 1,00; mientras que cuando se compre edificabilidad que represente más de 3 pisos, será de 3,00.

3. Factor de ajuste del nuevo uso de suelo o de la edificación (Us)- Es un factor que representa en términos relativos la relación de valoración de suelo entre suelos de un uso inicial y suelos con un nuevo uso.

Se aplicarán los siguientes factores para cada cambio de uso de suelo, sobre los que se cobrará la concesión onerosa de derechos:

Tabla 1: Usos de suelo a los que se aplicará la COD

Uso de suelo inicial	Uso de suelo final	Factor de ajuste del nuevo uso de suelo (Us)
Residencial	Comercial	1,25
Residencial	Mixto o Múltiple	1,10
Comercial	Mixto o Múltiple	0,95

Art. 91.- Titular de la COD. – El GADM u operador urbano es el titular de la concesión onerosa de derechos, dada su condición de garante de la sostenibilidad del plan parcial. Los ingresos generados por la COD serán reinvertidos en el desarrollo del plan parcial y de acuerdo con la prelación establecida en el artículo 45 de esta ordenanza. Los propietarios del suelo que requieran de permisos o licencias de construcción para acceder a un mejor aprovechamiento del suelo, diferente a la que la norma básica les permite inicialmente de forma gratuita, deberán seguir el procedimiento que establezca el GADM de Santa Cruz, juntamente con el operador urbano.

Art. 92.- Excepciones. - Los propietarios del suelo que requieran de permisos o autorizaciones de construcción para el desarrollo de proyectos que requieran acceso a la COD, podrán estar exentos de su pago cuando se trate de proyectos que contemplen unidades de vivienda de interés social que representen al menos el 51% de la totalidad del proyecto.

Art. 93.- Fórmulas para el cálculo de la COD. - La concesión onerosa de derechos se calculará en función de las siguientes fórmulas:

1. COD por acceso a usos restringidos (COD_{ut}). - La cuantía total en dinero de la COD_{ut} asociada a un área útil que experimenta una mayor valoración por efecto del cambio normativo del uso de suelo se puede calcular de la siguiente manera:

$$COD_{ut} = Aur * COD_{u\mu}$$

Donde:

COD_{ut} = Contribución onerosa por modificación de uso de suelo total (USD)

Aur = Área útil sujeta a cambio de uso de suelo o de la edificación (m^2)

$CODu\mu$ = Contribución onerosa por modificación de uso de suelo por unidad de superficie (m^2) (USD)

La fórmula de cálculo de este elemento es la siguiente:

$$CODu\mu = \left(\left(\frac{As}{Ed} \right) * Us \right) - \left(\frac{As}{Ed} \right) * \int * \rho$$

Donde;

As = Avalúo de suelo de un predio según catastro

Ed = Edificabilidad o capacidad de aprovechamiento constructivo atribuido al predio en m^2

Us = Factor de ajuste del nuevo uso de suelo o la edificación

$\int$ = factor de ajuste de mercado

ρ = factor de participación en el beneficio

COD por mayor aprovechamiento de edificabilidad (CODet). - La cuantía total en dinero de la CODet asociada a una edificabilidad adicional a la básica requerida o al área útil adicional en metros cuadrados requerida por sobre la edificabilidad básica se la puede calcular mediante la siguiente fórmula:

$$CODet = Aur * CODe\mu$$

Donde:

$CODet$ = Contribución onerosa por mayor edificabilidad (USD)

Aur = Área útil adicional requerida sujeta de COD (m^2)

$CODe\mu$ = Contribución onerosa por mayor edificabilidad por unidad de superficie (m^2) (USD)

La fórmula de cálculo de este elemento es la siguiente:

$$CODe\mu = \frac{As}{(At * CUS)} * \int * \rho$$

Donde;

A_s = Avalúo de macrolote

A_t = área del terreno (m^2)

$\int$ = factor de ajuste de mercado

ρ = factor de participación en el beneficio

CUS = Coeficiente de uso de suelo

Art. 94.- Pago. - Los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos (COD) al operador urbano, conforme a las cuantías resultantes de la aplicación de las fórmulas normadas en los casos que correspondan, se podrán realizar de las siguientes formas:

1. Pago en dinero, al contado o en cuotas cuando se expiden licencias o permisos de construcción por etapas.
2. Pago en especie; se cederá o entregará a favor del operador urbano.

Los pagos de COD que se realicen en especie deberán ser valorados idóneamente por parte del GADM de Santa Cruz, a través de sus instancias competentes con la finalidad de garantizar su equivalencia a un pago en dinero. Es así que para cada una de las formas de pago en especie se deberán tomar en cuenta las siguientes consideraciones al momento de valorar los mismos:

- Suelo urbanizado. - Costo del suelo resultante de la multiplicación del área útil de suelo urbanizado cedido por el precio unitario base del terreno contemplado en el Plano de Valores del Suelo (VUB) de la localización del suelo. Costos indirectos justificados de habilitación del suelo y transferencia de dominio a favor del GADM de Santa Cruz.
- Vivienda de interés social. - Costo del suelo, costos directos de construcción, costos indirectos justificados de habilitación del suelo y transferencia de dominio a favor del GADM de Santa Cruz. La localización de este tipo de inmueble deberá ser consistente con el planeamiento urbanístico del GADM de Santa Cruz.
- Equipamientos. - Costos unitarios desprendidos del análisis correspondiente (APUS) que dispongan las entidades o empresas competentes del GADM de Santa Cruz, consistentes con la dinámica vigente del mercado de la construcción.

- **Infraestructura.** - Costos unitarios desprendidos del análisis correspondiente (APUS) que dispongan las entidades o empresas competentes del GADM de Santa Cruz, consistentes con la dinámica vigente del mercado de la construcción.

Los recursos generados a través de la concesión onerosa de derechos solo se utilizarán para la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda adecuada y digna de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte necesarios, en particular, servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, u otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad que consten en el plan operativo anual municipal.

CAPÍTULO III: LOTES, EXCEDENTES SECCION PRIMERA DEFINICIONES Y APLICABILIDAD

Art. 95.- Lotes, fajas o excedentes. - Para efectos de su enajenación, los terrenos de propiedad del GADM de Santa Cruz se consideran como lotes, fajas o excedentes provenientes de errores de medición.

Art. 96.- Lotes municipales. - Son aquellos terrenos donde es posible levantar una construcción independiente de las ya existentes o por levantarse en los terrenos vacíos que cumplan con la superficie mínima. Estos lotes a pedido del Gobierno Central podrán ser destinados a programas de vivienda de interés social, con el compromiso de cubrir los gastos de infraestructura básica necesaria, para garantizar el derecho a la vivienda.

Art. 97.- Fajas municipales. - Son aquellas porciones de terrenos, que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos no pueden soportar una construcción independiente de las construcciones de los inmuebles vecinos, ni es conveniente mantenerlas como espacios verdes o comunitarios; sin embargo, podrán realizarse construcciones de conservación ambiental y recreación.

Las fajas municipales solo pueden ser adquiridas mediante el procedimiento de subasta pública, por los propietarios de los predios colindantes, y cumplir con los requisitos y procedimientos establecidos en la Ordenanza No. 113, “LA ORDENANZA QUE REGULA LA ADMINISTRACION DE LOS BIENES INMUEBLES DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SANTA CRUZ”.

Art. 98.- Por excedentes o diferencias. - Se entenderán todas aquellas superficies de terreno que excedan del área original que conste en el respectivo título y que se determinen

al efectuar una medición municipal por cualquier causa o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas.

Art. 99.- Excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada. - Son aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superan el área original que consta en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas. En ambos casos, su titularidad no debe estar en disputa.

Los excedentes que no superen el error técnico de medición se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados.

Art. 100.- Las diferencias de superficies de terrenos podrán propiciarse por las siguientes causas:

1. Error en la medición de las dimensiones del lote o solar y en el cálculo de la superficie del terreno;
2. Utilización de sistemas de medida inusuales en el medio, en determinado momento histórico, que al convertirlas a la unidad del sistema métrico decimal ocasionaren error en el cálculo de la superficie de terreno;
3. Inexistencia e imprecisión de datos referidos a dimensiones lineales de linderos y áreas (cabida) en la escritura;
4. Error desde su origen en el replanteo y en la posesión física, cabida y medidas que actualmente tiene el lote de terreno;
5. Por expropiaciones no legalizadas y escrituradas;
6. Por levantamientos topográficos inexactos; y otras.

Art. 101.- Los requisitos para la revisión y legalización de áreas de terreno. - El Registrador de la propiedad, para los casos establecidos en el anterior y presente artículo, procederá a inscribir los actos administrativos de rectificación y regularización de excedentes y diferencias, documentos que constituyen justo título, dejando a salvo los derechos que pueden tener terceros perjudicados.

SECCION SEGUNDA DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS

Art. 102.-Ámbito de aplicación y excepciones. - La regularización de excedentes o diferencias de superficies de terreno urbano y rural en el cantón Santa Cruz, provenientes de errores de cálculo o de medidas, tiene como finalidad ordenar el territorio y otorgar seguridad jurídica a los propietarios de bienes inmuebles urbanos y rurales

Art. 103.-El Error Técnico Aceptable de Medición (ETAM). – El Error Técnico Aceptable de Medición-ETAM estará dado en función de la superficie del lote de terreno proveniente de la inspección realizada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz y comparada con la superficie que consta en el título de dominio. Para predios ubicados en suelo urbano y rural del cantón Santa Cruz, se considerará el Error Técnico Aceptable de Medición- ETAM.

Cuando la superficie a regularizarse en excedente supere el área que consta en la escritura públicas, con un porcentaje mayor al 10% en la zona urbana y 15% en la zona rural, deberá ser resuelto por la máxima autoridad previo pago del 50% del valor que se determine en el avalúo catastral del área excedente.

Art. 104.- Determinación de linderos consolidados. - Para la determinación de los linderos consolidados se considerará tanto los elementos físicos permanentes existentes en el lote, como muros, cerramientos y similares; carreteras, caminos; así como los elementos naturales existentes, como cañadas, quebradas, taludes, o cualquier otro accidente geográfico.

Art. 105.-Autoridad administrativa competente. - El alcalde o su delegado es la máxima autoridad administrativa competente para conocer y resolver el proceso de regularización de excedentes o diferencias provenientes de errores de cálculo o de medidas.

Art. 106.-Requisitos para la regularización de excedentes o diferencias. -

- a) Formato de solicitud de regulación de excedentes o diferencias de áreas de terreno, que será dirigido a la Dirección de Urbanismo y Catastro o quien haga sus veces;
- b) Copia de la escritura de propiedad inscrita en el Registro de la Propiedad Cantonal, debe estar completa (constar los linderos y el metraje/cabida) incluida la razón de inscripción;
- c) Copia a color de la cédula ciudadanía y/o identidad, copia certificada del nombramiento del representante legal y copia del RUC (en caso de ser una persona jurídica);

- d) Certificado gravámenes actualizados emitido por el Registrador de la Propiedad Cantonal;
- e) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado;
- f) Declaración juramentada ante el Notario Público en la que se indique que al realizar el presente trámite no se está afectando derechos de terceros ni municipales, que los linderos del predio son consolidados y se los ha venido manteniendo desde la adquisición del predio, y que el titular del inmueble no se encuentra en disputa del mismo, que no existe controversia en cuanto a los límites del predio y que libran de cualquier responsabilidad administrativa, civil y penal al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz, por la resolución administrativa que expida basada por la información proporcionada por el peticionario;
- g) Plano actualizado del levantamiento planimétrico georreferenciado en coordenadas UTM WGS84 Zona 15 Sur, que cumpla con las siguientes especificaciones:
 - Escala de levantamiento 1:1.000 para urbano y escala 1:5.000 para rural.
 - Cuadro de linderación con detalle de dimensiones y colindantes.
 - Cuadro de coordenadas de los vértices en el sistema de referencia geográfico UTM WGS84 Zona 15 Sur.
 - En formato impreso (tamaño A3, A2, A1) deberá contener la firma de responsabilidad del profesional y firma del o los propietarios del lote.
 - En formato digital deberá contener el archivo en CAD (DWG) y exportado en PDF con la firma de responsabilidad del profesional y firma del o los propietarios del lote.
 - El levantamiento planimétrico del inmueble debe considerar que no afecte el derecho de terceros y que tenga relación con linderos consolidados del lote. Para el caso de lotes que superen el ETAM.
- h) Certificado de no adeudar al municipio.
- i) Se presentarán dos carpetas una original y una copia, con el orden establecido según los requisitos.

Art. 107.-Procedimiento de regularización de excedentes o diferencias. - El procedimiento de regularización se realizará de la siguiente forma:

- 1.- La Unidad de Gestión Documental y Archivo o quien haga sus veces, recepcionará la documentación, la misma que será remitida a la Dirección de Urbanismo y Catastros o quien haga de sus veces.
- 2.- La Dirección de Urbanismo y Catastros o quien haga de sus veces, revisará, en un plazo de 10 días, la documentación presentada y verificará que cumpla con todos los requisitos establecidos en el artículo anterior; caso contrario, solicitará mediante comunicación escrita que se complete la documentación, otorgándole el término de diez días. En caso de no completar, se archivará la solicitud de conformidad con el Art. 140 del Código Orgánico Administrativo y se devolverá la copia del expediente.
- 3.- La Dirección de Urbanismo y Catastro o quien haga de sus veces, una vez que cuente con los requisitos establecidos en el artículo 6, procederá a notificar al/los propietarios/o el día y hora para realizar la inspección del predio, juntamente con el/los propietarios y el profesional responsable del levantamiento.
- 4.- Al final de la inspección se suscribirá un acta de constancia de la intervención realizada, la cual será firmada por el solicitante, el técnico responsable del GADM de Santa Cruz y los profesionales responsables del levantamiento.
- 5.- De identificarse inconsistencias en la inspección con relación a la información presentada, y a la realidad del predio, se devolverá el trámite al peticionario, para que realice los correctivos necesarios. Una vez que se entregue las correcciones se realizará una nueva inspección de verificación.
- 6.- Una vez suscrita el acta de inspección, será necesaria la emisión de un informe técnico con firma de responsabilidad de quien lo elabora, suscribe y aprueba.
- 7.- En el caso de excedentes de superficie que supere el ETAM en relación al título de propiedad, la Dirección de Urbanismo y Catastros o quien haga de sus veces, solicitará el avalúo que tendrá que ser pagado por el propietario del predio, de acuerdo al Art. 481.1 del COOTAD.

Si el error corresponde a una diferencia el propietario no tendrá que pagar nada.
- 8.- La Dirección de Urbanismo y Catastros o quien haga de sus veces, solicitará a la Unidad de Rentas para que se emita el título de crédito correspondiente y se notificará al propietario con el título de crédito para que proceda a cancelarlo en Tesorería Municipal.
- 9.- El usuario presentará una copia del comprobante de pago en Secretaría de Alcaldía en forma previa a la elaboración de la resolución administrativa, la cual deberá ser suscrita por

la máxima autoridad administrativa o su delegado dejando a salvo el derecho de terceros. Una vez entregada la resolución de regulación de excedentes de superficie que no superan el ETAM, así mismo las diferencias de superficie y de excedentes de superficie que superan el ETAM, el solicitante procederá a protocolizarla e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón Santa Cruz, y registrar en la Dirección de Urbanismo y Catastros o quien haga de sus veces, dentro del término de 90 días contados desde la fecha de su notificación caso contrario caduca la resolución.

Art. 108.-Regularización de excedentes de superficies que no superan el ETAM. - Los excedentes que no superen el Error Técnico Aceptable de Medición (ETAM) se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote que ha sido mal medido. Previo informe técnico, la autoridad administrativa competente o su delegado, una vez verificada la superficie establecida en el catastro, emitirá el respectivo acto administrativo de rectificación, el cual, para su plena validez, se protocolizará e inscribirá en el Registro de la Propiedad del cantón Santa Cruz, así como en la Dirección de Urbanismo y Catastros o quien haga de sus veces.

Art. 109.-Regularización de diferencias de superficie.- En el caso de diferencias o faltantes entre la superficie constante en el título de propiedad y la última medición realizada, previo informe técnico, la autoridad administrativa competente o su delegado, una vez verificada la superficie establecida en el catastro, emitirá la resolución administrativa de rectificación, la cual se protocolizará e inscribirá en el Registro de la Propiedad del cantón Santa Cruz, así como en la Dirección de Urbanismo y Catastros o quien haga de sus veces.

Art. 110.-Regularización de excedentes de superficie que superan el ETAM. - En el caso de excedentes de superficie que superen el Error Técnico Aceptable de Medición (ETAM) con relación al título de dominio, la autoridad administrativa competente o su delegado, previo informe técnico, emitirá el correspondiente acto administrativo, el cual deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro de la Propiedad del cantón Santa Cruz, así como en la Dirección de Urbanismo y Catastros o quien haga de sus veces.

Art. 111.-Los actos de rectificación de superficies referidos en esta ordenanza constituirán justo título a favor de los administrados, dejando a salvo el derecho de terceros.

Art. 112.-Formas de pago para excedentes. - Los beneficiarios podrán cancelar el valor del avalúo indicado de la siguiente forma:

a) De contado: En efectivo, cheque certificado o transferencia; y

b) A crédito: mediante facilidad de pago, el cual será máximo hasta 12 meses; por el monto se podrá incrementar el plazo, debiendo abonar inicialmente el 20%. Una vez cancelada la totalidad de la deuda, se entregará la resolución administrativa.

Art. 113.-Prohibición de inscripción. - En ningún caso el Registrador de la Propiedad Cantonal inscribirá escrituras públicas que modifiquen el área del último título de dominio, sin que se demuestre por parte del administrado que el proceso de regularización por excedente o diferencia ha concluido.

Están exentas de esta prohibición las escrituras que se encuentren dentro de las excepciones contenidas en el inciso segundo del artículo 61 de la presente ordenanza.

CAPÍTULO IV

HABILITACIÓN DEL SUELO

SECCIÓN PRIMERA

HABILITACIÓN DEL SUELO PARA LA EDIFICACIÓN

Art. 114.-Para el procedimiento de habilitación de suelo. - Previo al ingreso del expediente por parte del propietario al GADM, deberá obtener con antelación los siguientes informes, de ser el caso:

1. Cuando existan excedentes o diferencias de áreas en los predios (Error Técnico Aceptable de Medición-ETAM), se debe realizar la correspondiente actualización catastral de conformidad a lo establecido en el COOTAD, la LOOTUGS y al procedimiento establecido por el GADM;
2. Definición de replanteo y afectación vial emitido por la entidad competente del GADM;
3. Informe del borde superior de quebrada, talud o ribera de río emitido por la entidad competente del GADM;
4. Informe de delimitación de zonificaciones cuando el predio tenga dos o más zonificaciones, emitido por la entidad competente del GADM; y,
5. Toda propuesta de habilitación del suelo para la edificación deberá prever en su planificación el diseño de la infraestructura de los sistemas públicos de soporte. Para lo cual, el GADM deberá implementar procesos de simplificación y estandarización para la obtención de estos requisitos previos en concordancia con lo estipulado en la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos.

Art. 115.-Autorizaciones para la habilitación del suelo. - Para toda habilitación de suelo se requerirá de una autorización del GADM, mediante la cual se permite el fraccionamiento, la urbanización y edificación conforme lo establecido en los PUGS y las ordenanzas correspondientes.

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

En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística, se aplicará lo dispuesto en el COOTAD, se realizará la habilitación del suelo a través de:

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

Los Notarios Públicos y el Registrador de la Propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de subdivisión, división, partición, fraccionamiento y/o aclaratoria de linderos; exigirán la autorización municipal respectiva.

Art. 116.-Autorizaciones para edificación. - La facultad de edificar se ejercerá previa obtención de la autorización otorgada por el GADM. La autorización de obras de edificación fijará un plazo máximo para terminarla, que será proporcional a la superficie, altura y complejidad de las obras. Se extinguirá respecto de su titular cuando fenezca el plazo establecido en dicha autorización.

Los propietarios del suelo rural pueden edificar en sus predios cuando cumplan las condiciones establecidas en el PUGS o sus instrumentos urbanísticos complementarios. Solo se autorizarán edificaciones que no atenten contra el destino del bien de conformidad con su clasificación y uso de suelo.

En el suelo urbano, los propietarios edificarán en sus predios siempre que estos tengan la superficie mínima exigida, tengan atribuida edificabilidad por el PUGS o sus instrumentos urbanísticos complementarios y se haya completado el proceso de urbanización o se complete simultáneamente con la edificación.

Durante la ejecución de las obras de urbanización, la administración municipal debe inspeccionarlas por medio de la Dirección de Urbanismo y Catastros o quien haga de sus veces, para verificar el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y de la autorización otorgada.

Se debe obtener esta autorización para:

1. Autorización de intervenciones constructivas menores. - Es el documento habilitante que el GADM otorga al propietario del predio para realizar obras nuevas, ampliaciones por primera vez e intervenciones constructivas de remodelación en las edificaciones menores a cuarenta metros cuadrados (40m²) y de acuerdo a lo establecido en la presente ordenanza; y,
2. Autorización de intervenciones construcciones mayores. - Es la autorización emitida por el GADM dirigido al propietario del inmueble, para desarrollar en un predio obras de construcción nueva, reconstrucción y/o remodelación, mayores a cuarenta metros cuadrados (40m²) y a los casos establecidos en la presente ordenanza.

Art. 117.-Condiciones de la habilitación del suelo para la edificación. - El GADM de Santa Cruz, con base en la información emitida por el Registrador de la Propiedad y presentada por el propietario, habilitará el suelo para que, una vez incorporado al catastro municipal, se puedan realizar los trámites de construcción.

Art. 118.-Informe predial de regulaciones de uso del suelo – IPRUS. - Se refiere al documento expedido por el GADM, por medio de la Dirección de Urbanismo y Catastros o quien haga de sus veces, que aplica el 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. Generalmente este documento, ha sido conocido como línea de fábrica, informe de regulación municipal, certificado de normas particulares, normativa urbanística predial, entre otros. Actualmente la Dirección de Urbanismo y Catastros o quien haga de sus

veces, emite el Informe predial de regulación de uso del suelo y línea de fábrica, que debe ser solicitado por el propietario previo a la aprobación de planos y construcción de las edificaciones. Este informe tendrá una vigencia de seis (6) meses y deberá estar vigente a la presentación de la solicitud de aprobación de planos y permiso de construcción.

Art. 119.-Requisitos. - Los requisitos mínimos para considerarse serán los siguientes:

1. Solicitud suscrita por el propietario, de acuerdo con el formato establecido por el GADM;
2. Copia de la cédula de ciudadanía, de la residencia permanente en la provincia de Galápagos y de la papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía;
3. No adeudar al GADM por parte del propietario del predio (esta información posee el GADM, no se requiere solicitar el certificado físico); y,
4. Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado.

En caso de que el predio inscrito en el Registro de la Propiedad no conste implantado en la cartografía municipal; el propietario deberá presentar el levantamiento topográfico georreferenciado del predio (en físico a escala y en digital en formato .dwg o .shp), para que el técnico de la unidad de avalúos y catastros proceda con la actualización de la información del predio previo a la inspección.

En caso de ser necesario, el GADM podrá solicitar la cédula de ciudadanía y el documento que acredite la residencia en la provincia de Galápagos.

SECCIÓN SEGUNDA DE CONSTRUCCIONES

Art. 120.-Permisos de construcción. - En el suelo urbano y rural, los propietarios pueden edificar en sus predios cuando tengan la superficie mínima exigida y bajo las limitaciones establecidas en el PUGS. Previo a obtener el permiso de construcción de tipo residencial comercial, comercial e industrial se deberá contar con informes de revisión de las empresas de servicio eléctrico, agua potable y alcantarillado, y cuerpo de Bomberos.

Art. 121.-De los requisitos a ser presentados para la autorización de intervenciones constructivas menores. - Será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos a la entidad competente del GADM, para iniciar el trámite:

1. Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable (de ser el caso), de acuerdo con el formato establecido por el GADM;
2. No adeudar al GADM por parte del propietario del predio (esta información posee el GADM, no se requiere solicitar el certificado);
3. Presentar cédula de ciudadanía y certificado de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;
4. Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado; e) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado;
5. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado;
6. Diligenciar y presentar el formulario de las Estadísticas de Edificaciones del INEC del año vigente. Este formulario está sujeto a cambios cada año;
7. Para edificación nueva o ampliación dentro del área permitida, se presentará planos (en físico y en digital en formato .DWG) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y de los profesionales competentes de ser el caso (nombre, número de cédula y registro SENESCYT). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto;
8. Para las obras que incluyen una ampliación en planta baja, se deberá presentar planos arquitectónicos y estructurales;
9. Para las obras de ampliación en pisos superiores de una edificación existente, se deberá presentar planos arquitectónicos y estructurales con su respectiva memoria de cálculo, además de un alcance del estudio de suelos original que valide el incremento de cargas proyectado o de no poseerlo se deberá entregar un estudio de suelo;
10. Para demolición deberá presentar la metodología técnica respectiva; y,
11. Se deberá presentar un cronograma tentativo con la fecha de inicio y finalización de obra; con base al cual se programará la inspección de control de obra respectiva.

Art. 122.-De los requisitos a ser presentados para la autorización de intervenciones constructivas mayores del proyecto definitivo: Será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos al GADM, para iniciar el trámite:

1. Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo con el formato establecido por el GADM;
2. Presentar cédula de identidad y certificado de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero presentará la autorización del propietario y su cédula de identidad y certificado de votación;
3. No adeudar al GADM por parte del propietario del predio (esta información posee el GADM, no se requiere solicitar el certificado);
4. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo, actualizado;
5. Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado;
6. Certificado de aprobación del anteproyecto (de ser el caso);
7. Proyecto Técnico suscrito por el propietario del inmueble, el promotor en caso de que corresponda y los profesionales competentes;
8. Diligenciar y presentar el formulario de las Estadísticas de Edificaciones del INEC del año vigente. Este formulario está sujeto a cambios cada año;
9. Planos (en físico y en digital en formato AutoCAD georreferenciados) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula), de los profesionales competentes en cada especialidad (nombre, profesión, número de cédula y registro SENESCYT). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto;
10. Estudio geotécnico y mecánica de suelos, de acuerdo con la norma ecuatoriana de la construcción; para construcciones mayores a 3 pisos y/o de encontrarse en una zona afectada por encañadas;
11. Certificado, registro o licencia ambiental emitido por el ente competente (de ser el caso);
12. Certificado de aprobación de planos y factibilidad de los sistemas públicos de soporte emitidos por las dependencias competentes;

13. Planos contra incendios aprobados por el Cuerpo de Bomberos local o la entidad competente;
14. Deberá presentar una garantía a favor del GADM por el valor que este determine en función del tipo y magnitud de las obras de infraestructura, lo que constatará en el cronograma valorado respectivo; y,
15. Cronograma de ejecución de obra, con base al cual se programarán las inspecciones de control de obra.

Art. 123.-Rehabilitación, mantenimiento, conservación y mejora de las edificaciones. -

Los propietarios deben realizar obligatoriamente el mantenimiento y mejoras en las edificaciones, mínimo cada cinco años, especialmente en sus fachadas y cubiertas; obteniendo la autorización municipal.

En caso que el GADM de Santa Cruz, determine que un edificio, construcción o instalación se encuentra en estado de ruina, mala conservación de la estructura o elementos físicos, desprendimientos que puedan afectar la seguridad de las personas u otro que afecte su uso; solicitará al propietario realice el respectivo análisis o ensayo por medio de un profesional ingeniero especialista en estructuras, quien emitirá un certificado del estado del bien inmueble, adjuntando los respectivos resultados de laboratorio que ameriten, y reporte fotográfico; además de las recomendaciones de rehabilitación o derrocamiento que deberán evaluarse para contar con autorización municipal, determinando un plazo establecido para que el propietario lo ejecute.

Art. 124.-Aspectos determinados. - Para la asignación de características de ocupación y edificabilidad se han determinado dos instancias, diferenciadas pero complementarias: edificabilidad y fraccionamiento.

Edificabilidad. - Para edificar se determina el alineamiento de la edificación con relación a la línea de fábrica y las colindancias; el coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS), el coeficiente de ocupación del suelo total (COS total), expresados en porcentaje; y la altura de la edificación expresada en número de pisos y metros lineales.

Fraccionamiento. - se determina el tamaño mínimo de lote, expresado en metros cuadrados; y el frente mínimo de lote, expresado en metros lineales. Los predios resultados del fraccionamiento deberán numerarse secuencialmente.

En los casos que los predios contengan ya edificación/s o proyecto de edificación y pretenden fraccionar sin cumplir con los retiros, el área o frente mínimo, podrán acogerse a la

Declaratoria de Propiedad Horizontal, a fin de poder efectuar la adjudicación de alícuotas, debiendo cumplir el área de estacionamiento mínimo.

Art. 125.- De la Edificabilidad. - Edificación. - Es toda obra de construcción que se realiza en suelo urbano y rural, para permitir un uso o destino determinado, sujetándose a las especificaciones de la respectiva forma de uso y ocupación determinada en la presente ordenanza y a las disposiciones establecidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo. El propietario tendrá derecho a edificar cuando el predio cuente con infraestructura básica y obtenga el permiso de construcción otorgado por la Dirección de Urbanismo o quien haga de sus veces.

De las Edificaciones anteriores. - Las edificaciones construidas antes de la vigencia de esta Ordenanza, podrán ampliar e incrementar el coeficiente de ocupación y la altura de edificación, acogiéndose a la nueva normativa y siguiendo los procesos establecidos presentando un informe de evaluación de la estructura suscrito por un Ingeniero civil, en el que realizará las recomendaciones de reforzamiento estructural en caso de ser necesario.

Edificaciones bajo el nivel del suelo. - Se podrán diseñar y edificar locales habitables bajo el nivel natural del suelo o subterráneo, presentando el estudio de suelo y memoria técnica de la estructura a realizar. Las paredes adosadas hacia los colindantes serán de preferencia muros de hormigón armado salvo criterio técnico estructural y con el informe de gestión de riesgos o ambiente quienes constatarán que no se encuentre una grieta o cuerpo hídrico que pueda afectarse por la construcción.

En los predios que se requieran realizar excavaciones para construcción de subterráneos, se tomará todas las precauciones antes, durante y después de la excavación con la finalidad de que no resulten afectados los predios colindantes; será de estricta responsabilidad del propietario del predio excavado las consecuencias negativas que pudieran afectar a las construcciones colindantes.

Paredes Laterales o Culatas. - Todas las paredes laterales o posteriores de las edificaciones deberán ser al menos revocadas y fondeadas de color blanco, con la finalidad de disminuir el impacto visual.

Ocupación provisional para construcciones. - Todos los predios ubicados en suelo urbano, podrán ocuparse con carácter de provisional o temporal por máximo tres años, de carácter provisional, tipo desmontable, un solo piso, y respetarán la normativa de zonificación asignada al sector y demás normas vigentes.

La autorización para la ocupación provisional no crea derecho para mantener la edificación por más de tres años, pasado este lapso, la Dirección de urbanismo o quien haga de sus veces, elaborará un informe que servirá para la disposición de la demolición o desmontaje de las instalaciones, sin derecho a indemnización.

Art. 126.-De la Implantación de Edificaciones. - Retiros frontales. - En zonas con usos residenciales, los retiros frontales serán destinados a espacios libres y sin cubierta cumpliendo con la normativa de la presente ordenanza, pudiendo ser jardines o espacios conforme al ornato del sector.

En zonas con usos residenciales, comercios y servicios, y que su construcción no contemple el retiro frontal por estar a línea de fábrica, se podrá autorizar volados desde el primer piso alto no mayores a 1,00m y a una altura mínima de 3,50m, siempre y cuando no existan postes de tendido eléctrico o cables que deberán estar a mínimo 1,00m de la construcción.

Retiros Posteriores. - Todo predio deberá cumplir con los retiros posteriores establecidos en la zonificación respectiva.

Los predios que incumplan la normativa mínima de retiro deberán notarizar la autorización de los dueños de los predios colindantes por acercamiento o adosamiento, y cumplir con las dimensiones mínimas del pozo de luz (3x3m o 9,00m²).

Para lotes esquineros, como retiro posterior se considerará al pozo de luz que se forma en la esquina posterior o vértice interno, conforme a la Normativa Nacional NEC.

Para lotes triangulares esquineros, como retiro posterior se considerará al pozo de luz interno que se forma con el predio colindante, conforme a la Normativa Nacional NEC.

Retiros Laterales. - Todo predio deberá cumplir con los retiros establecidos en la zonificación respectiva.

Los predios que incumplan la normativa mínima de retiro deberán notarizar la autorización de los dueños de los predios colindantes por acercamiento o adosamiento, y cumplir con las dimensiones mínimas del pozo de luz (3x3m o 9,00m²).

La construcción de escaleras que conectan con pisos superiores o similares no podrá ocupar retiros laterales ni posterior.

Coefficientes de ocupación del suelo. - Para la determinación del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), no serán consideradas como áreas computables: los pozos de luz, ductos de basura y ventilación, ductos de instalaciones eléctricas y sanitarias, parqueaderos

descubiertos. El espacio de la escalera será computable en cada piso que tenga acceso, incluyendo terraza.

Alturas de edificación. - Todas las edificaciones se sujetarán a las siguientes disposiciones en lo relativo a la altura de edificación.

Se considera altura máxima de edificación a la asignada en la línea de fábrica o IPRUS, la misma que será correspondiente, tanto en número de pisos, como en distancia vertical, considerando el nivel de la acera, calzada o vía pública.

Altura de piso. - La altura de entrepiso en cualquier zonificación podrá variar de acuerdo a los requerimientos técnicos, estructurales o de instalaciones que demande el proyecto. En ningún caso esto implica un incremento en el número de pisos de la zonificación o altura de edificación y se considerará un mínimo de tres metros por cada piso para la zona residencial y/o comercial.

Cerramientos. - Los muros divisorios entre predios podrán construirse hasta una altura máxima de tres metros (3,00 m), incluyendo los frontales.

En zonas urbanas los predios o solares no edificados deberán cerrarse, con una pared de máximo tres metros (3,00 m.) de altura, debiendo ser visible en el lado frontal y tratada de tal forma que su acabado no altere al ornato de la ciudad con el fin de que se pueda controlar su limpieza.

En zonas rurales los predios o solares no edificados deberán cerrarse, respetando la zonificación, con verjas, o cercas vivas de mínimo un metro (1,00 m.) de altura, de tal forma que delimite su línea de fábrica y se procure mantener o mejorar el paisaje.

Los accesos hacia los predios, no se podrán aperturar hacia áreas verdes, comunales y predios privados.

Art. 127.-Regularización de edificaciones preexistentes. - Las edificaciones, ampliaciones o modificaciones construidas sin autorización municipal, y/o que no cuenten con planos aprobados con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, que no cumplan con todas las disposiciones del presente capítulo, podrán acogerse al procedimiento de regularización, siempre que sean técnica, urbanística y legalmente susceptibles de ser reconocidas.

La regularización no constituirá autorización automática ni generará derechos adquiridos respecto de obras que contravengan la normativa vigente, afecten el espacio público, áreas

de protección, servidumbres, zona de riesgo no mitigable o restricciones ambientales aplicables.

No procederá la regularización de las obras que afecten espacio público, derecho de terceros, áreas protegidas o de protección, infraestructura pública, zonas de riesgo no mitigable o que mantengan incompatibilidad que legal o técnicamente no puedan ser subsanadas.

Generado el certificado de regularización, se dispondrá la actualización de la información física, constructiva y de uso del inmueble en el catastro municipal, sin perjuicio de las responsabilidad o sanciones derivadas de haber ejecutado obras sin la autorización correspondiente.

Art. 128.-Requisitos para la regularización. - El propietario deberá presentar, como mínimo:

1. Solicitud de regularización y documentación que acredite la propiedad o derecho legítimo sobre el inmueble, debidamente suscrito. Deberá indicar al uso de la edificación y anexar un registro fotográfico de la edificación (interior y exterior);
2. Presentar cédula de identidad y certificado de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero presentará la autorización del propietario y su cédula de identidad y certificado de votación;
3. Certificado de No adeudar GADM por parte del propietario del predio;
4. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo, actualizado;
5. Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado;
6. Diligenciar y presentar el formulario de las Estadísticas de Edificaciones del INEC del año vigente. Este formulario está sujeto a cambios cada año;
7. Planos arquitectónicos de estado actual de la edificación (en físico y en digital en formato AutoCAD) con la firma de un profesional arquitecto y del propietario. Deberá contener la implantación, plantas, cortes, fachadas, cuadro de áreas, debidamente dimensionado;
8. Informe técnico sobre las condiciones de estabilidad de la edificación y seguridad, suscrita por un ingeniero civil, que certifique la construcción en buenas condiciones de habitabilidad. En caso de antigüedad por más de 10 años o condiciones de construcción que lo justifiquen, el GADM de Santa Cruz podrá requerir una evaluación estructural, ensayos o estudios complementarios.

Art. 129.-Construcción de muelles. - Podrán realizar la construcción de muelles quienes sean frentistas al mar y hayan obtenido la autorización previa del ente regulador y/o autoridad ambiental.

Deberán presentar su proyecto que contemple los planos arquitectónicos, paisajísticos, y de ingenierías con sus respectivas memorias de cálculo; y cronograma de ejecución.

Art. 130.-Entrega y disposición de escombros. - Los escombros y desechos generados como resultado de construcciones, demoliciones, remodelaciones u otras actividades similares deberán ser entregados y dispuestos por el propietario del predio, de conformidad con los lineamientos, directrices y procedimientos establecidos por la Dirección de Gestión Ambiental o quien haga de sus veces.

SECCIÓN TERCERA ORNATO

Art. 131.-Del ornato. - Podrán realizarse actividades previa autorización municipal por obra menor, siempre que se destine al embellecimiento, limpieza, mantenimiento de espacios públicos y fachadas de una edificación, que promueva mejorar la calidad de vida y fomente el turismo.

Entre las actividades que se permiten, se encuentran:

1. Murales en cerramientos o sobre fachadas laterales y/o posteriores.
2. Remodelación de fachadas con elementos decorativos.
3. Pintura en: aceras, pasos peatonales, canchas de uso público, vías, entre otros.

Art. 132.-Requisitos. - Previo a realizar las actividades, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1. Oficio dirigido al Director(a) de Urbanismo y Catastros.
2. Propuesta o perfil del proyecto, que incluya mínimo: objetivos, justificación, análisis costo – beneficio, tiempo de ejecución, planos o gráficos.
3. Autorización del propietario del cerramiento o edificación a ser intervenida.
4. En caso de murales:
 - a. Informe de socialización con al menos el 50% de quienes conforman el barrio. Adjuntando hoja de asistencia.

- b. Perfil profesional del artista calificado en bellas artes o artista que demuestre más de 10 años de experiencia mediante contratos u obras que se puedan comprobar en Galápagos.

Art. 133.-Del Color de Fachadas y Tratamiento Estético en área urbana. - Las fachadas frontales, laterales y medianeras descubiertas visibles desde cualquier punto de la vía pública deberán tratarse con calidades de fachada principal. El color dominante para los enlucidos de las fachadas será claro, preferentemente blanco. Las edificaciones en áreas rurales o de amortiguamiento con el Parque Nacional Galápagos deberán utilizar colores claros que no agredan la calidad visual paisajística.

Art. 134.-Materiales Autorizados y Prohibidos. - Se permitirá la integración de materiales locales y tradicionales que respeten el entorno, tales como la madera y el aplacado de piedra volcánica.

Se prohíbe expresamente:

- El uso de ladrillo o bloque visto en las fachadas.
- Ventanas de cristal polarizado de cualquier tipo.
- Dejar paredes exteriores expuestas sin tratamiento final o enlucido ("varillas visibles" o "columnas salientes").

Art. 135.-Cerramiento Provisional. - Toda obra de edificación, reconstrucción, reparación, remodelación, ampliación, transformación o demolición que se ejecute dentro de la jurisdicción cantonal requerirá obligatoriamente, previo al inicio de cualquier trabajo físico, la instalación de un cerramiento provisional en todo el perímetro del predio que colinde con el espacio público. Este cerramiento deberá mantenerse en perfectas condiciones de estabilidad y limpieza durante todo el proceso de ejecución hasta la conclusión total de los trabajos.

Los cerramientos provisionales y las obras en construcción no podrán invadir la vía pública (aceras, calzadas, pasajes peatonales o plazas) sin la debida y expresa autorización escrita de la municipalidad. Bajo ninguna circunstancia se permitirá el acopio de materiales de construcción, escombros o herramientas fuera del área delimitada por el cerramiento provisional, garantizando la seguridad de las personas y el libre tránsito peatonal.

Art. 136.-Normas Especiales para Zonas Regeneradas o de Renovación Urbana. - En las zonas catalogadas bajo tratamiento de Renovación Urbana, ejes de uso múltiple o zonas regeneradas (tales como el frente marítimo, la Av. Charles Darwin, Av. Baltra, Charles Binford, zonas turísticas y cascos centrales consolidables):

- Los cerramientos provisionales deberán cumplir con estándares estéticos y de ornato superiores que mitiguen el impacto visual negativo y protejan la infraestructura pública regenerada (aceras especiales, arbolado urbano y adoquines permeables).
- Se prohíbe el uso de materiales deteriorados, oxidados, alambres de púas, cartones o elementos improvisados que afecten la imagen turística y paisajística del entorno.
- El cerramiento provisional deberá ser de una altura uniforme mínima de dos metros con cuarenta centímetros (2.40 m), utilizando paneles sólidos pintados en colores claros (preferentemente blanco o verde olivo) o cubiertos con lona verde de protección (tipo geomalla) para evitar la dispersión de polvo, pintura o caída de fragmentos hacia las aceras regeneradas.

La falta de instalación del cerramiento provisional, el uso de materiales antirreglamentarios o la ausencia del cartel de información obligatoria generará la presunción de hecho de inexistencia del permiso municipal y dará lugar a la suspensión inmediata de la obra por parte de los inspectores de control territorial.

Art. 137.-Protección Visual en Balcones y Miradores.- Los balcones y miradores abiertos en las fachadas frontales de la edificación, cuya instalación se encuentra regulada y limitada a un máximo del 50% del total de balcones de la planta, deberán contar con pantallas laterales fijas u opacas de material no transparente (tales como madera tratada local o mampostería) con una altura mínima de 1.80 metros si se encuentran a una distancia menor a 3.00 metros del lindero lateral adyacente, a fin de evitar el registro visual oblicuo o de costado hacia los patios de los vecinos.

Art. 138.- Protección de la Imagen Urbana y el Ornato. - Con el objetivo de preservar la calidad paisajística, la estética exterior y el ornato del cantón Santa Cruz, se garantiza el derecho de los ciudadanos al disfrute de un espacio público libre de contaminación visual. En consecuencia, se prohíbe la instalación de tendales, cordeles, alambres, soportes o cualquier sistema de secado de ropa en las fachadas principales, fachadas secundarias, medianeras descubiertas, ventanas, balcones o terrazas que sean visibles desde cualquier punto de la vía pública, plazas, o parques.

El secado de prendas de vestir, lencería de cama o cualquier tipo de textilera doméstica o comercial deberá realizarse exclusivamente en el interior de los predios, tales como:

- Patios de servicio posteriores o internos no visibles desde la vía pública.
- Terrazas descubiertas o cubiertas, siempre que cuenten con pantallas arquitectónicas fijas, celosías de madera tratada local o elementos de vegetación que impidan por completo su visibilidad desde el espacio público.

- Áreas interiores de lavandería debidamente planificadas en el proyecto técnico de edificación

Con el objetivo de preservar la calidad paisajística, el libre tránsito peatonal y el ornato del cantón Santa Cruz, se prohíbe terminantemente colgar, exhibir o colocar prendas de vestir, calzado, textiles, artesanías, herramientas o cualquier tipo de mercadería, productos o elementos de publicidad no autorizados en el exterior de los locales comerciales.

En concordancia con las normas estéticas y de control territorial, queda prohibida la instalación en fachadas de ganchos, clavos, soportes metálicos, cuerdas o estructuras superpuestas destinadas al colgado de productos. Asimismo, los comerciantes no podrán ubicar en las aceras o portales mobiliario de exhibición provisional como maniqués, percheros (conocidos como "burros de ropa"), caballetes, canastas, cajas o tarimas que obstaculicen la accesibilidad universal de las personas con movilidad reducida.

Se podrá utilizar de forma provisional en el retiro frontal exclusivamente en planta baja para mesas de cafeterías, restaurantes, heladerías o áreas de exhibición homologadas, bajo la condición técnica de que todo elemento utilizado sea desmontable, provisional y no implique alteraciones físicas ni construcciones permanentes.

Art. 139.-De la Jardinería Permeable, Interior y Retiros Ajardinados: Para propiciar la recarga de los acuíferos subterráneos, evitar la escorrentía superficial y mantener las condiciones ecológicas del cantón, las áreas no edificadas dentro de los lotes privados deberán mantener un porcentaje mínimo de suelo permeable ajardinado, conforme se indica en el PUGS. Para la conformación de estas áreas verdes y jardines, se priorizará y promoverá la siembra de especies vegetales nativas y endémicas de la isla.

En las zonas de uso residencial, los retiros frontales obligatorios deberán ser ajardinados y libres de construcciones permanentes (salvo porches de ingreso peatonal con un ancho máximo de 3 metros).

Art. 140.-Letreros por Local Comercial planta baja: Se autoriza la colocación de únicamente un (1) rótulo identificativo por local comercial, el cual deberá estar adosado a la fachada o locales, respetando el diseño arquitectónico general del edificio y el ornato de la calle. El letrero comercial no podrá sobresalir de los límites de la fachada ni invadir el espacio aéreo de la vía pública sin autorización previa de la Dirección de Urbanismo y Catastros o quien haga de sus veces.

Todo rótulo o letrero comercial requerirá un permiso de instalación previo pago de las tasas correspondientes, debiendo el propietario presentar las fotos del local, los documentos de funcionamiento y la propuesta de diseño para asegurar que no genere un impacto visual negativo.

Art. 141.-Letreros en Plantas Altas (por Piso): En edificaciones de uso múltiple o mixto de más de una planta con diferentes oficinas o comercios, se prohíbe la colocación individual de letreros en las ventanas, balcones o paredes de los pisos superiores. En su lugar, el edificio deberá contar en el acceso de la planta baja con un directorio unificado que identifique los locales u oficinas por piso.

Art. 142.-Dimensiones de los letreros: Con la finalidad de salvaguardar la imagen paisajística del cantón Santa Cruz, evitar la saturación visual y asegurar una legibilidad ordenada, se establecen los siguientes parámetros técnicos de dimensiones:

- **Dimensión Mínima:** Todo rótulo comercial adosable o exento deberá contar con una superficie o dimensión mínima de un metro cuadrado (1m²) para garantizar una visibilidad y acabado estético profesional que aporte positivamente al ornato de la vía pública.
- **Control de Contaminación Lumínica:** En las zonas urbanas catalogadas como áreas de estricto control lumínico y acústico, los letreros luminosos deberán contar con tecnologías de bajo consumo y filtros que eviten el deslumbramiento o la afectación a las especies locales. Se prohíbe el uso de pantallas de tecnología led con destellos intermitentes dirigidos hacia las vías de tránsito.

Art. 143.-Protección del Espacio Público y el Entorno: En el marco de la regulación del uso del espacio público y la prevención de la contaminación ambiental y del suelo, se prohíbe terminantemente el lavado de vehículos motorizados y no motorizados en la vía pública (calzadas, aceras, parterres, pasajes peatonales y plazas), así como en áreas de protección de cuerpos de agua o zonas de recarga de acuíferos.

Los propietarios de los vehículos o los ciudadanos que realicen esta actividad en áreas no autorizadas serán sancionados por el Comisario Municipal de conformidad con el régimen sancionatorio de esta ordenanza, por constituir una fuente de contaminación hídrica y deterioro de la capa de rodadura y del ornato urbano. El lavado de vehículos únicamente podrá realizarse en establecimientos de servicio especializados debidamente autorizados (lavadoras y lubricadoras) que cuenten con sistemas de tratamiento de aguas residuales aprobados.

Art. 144.-De la Provisión de Estacionamientos para carros y motos: Toda nueva edificación destinada a vivienda, comercio o servicio deberá contar obligatoriamente con áreas internas para el estacionamiento de vehículos, dimensionadas según el tipo de automotor, incluyendo motos, cumpliendo con la norma INEN.

En lotes destinados a vivienda unifamiliar iguales o menores a 200 m², se podrá excluir la provisión de estacionamiento vehicular.

SECCIÓN CUARTA

EVALUACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES.

Art. 145.-De las normas sobre construcción. - La evaluación se realizará en función de los capítulos del eje de Seguridad Estructural de la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC) vigente, emitida por el ente rector de hábitat y vivienda, según corresponda:

1. NEC-SE-CG: Cargas (no sísmicas).
2. NEC-SE-DS: Peligro Sísmico, diseño sismo resistente.
3. NEC-SE-RE: Riesgo Sísmico, Evaluación, Rehabilitación de Estructuras.
4. NEC-SE-GC: Geotecnia y Cimentaciones.
5. NEC-SE-HM: Estructuras de Hormigón Armado.
6. NEC-SE-AC: Estructuras de Acero.
7. NEC-SE-MP: Mampostería Estructural.
8. NEC-SE-MD: Estructuras de Madera.
9. NEC-SE-GUADÚA: Estructuras de Guadua.
10. Recomendaciones de la ASCE 41-17 y FEMAP158 correspondiente.

Toda evaluación de los bienes inmuebles, incluyendo los bienes patrimoniales; deberán sujetarse a los principios técnicos nacionales e internacionales de conservación, restauración y consolidación en adopción de medidas precautelatorias, preventivas y correctivas, para la protección conservación y salvaguarda de todas las edificaciones que lo requieran en el cantón Santa Cruz.

Art. 146.-De las fases del proceso de evaluación. - Las fases del proceso de evaluación se enfocarán en analizar todas las infraestructuras, edificaciones y construcciones existentes, conforme a las siguientes fases:

1. Fase I - Evaluación visual: Se deberá entregar un informe preliminar de inspección visual del estado actual de la infraestructura y construcciones existentes objeto de la evaluación, con base a condiciones observables que identifique el estado del bien inmueble.

2. Fase II – Evaluación de riesgo y desempeño estructural: Se deberá entregar el informe técnico respectivo, que incluya los riesgos y patologías detectadas, la caracterización del daño, que permitirá determinar el estado estructural de la edificación, y de las áreas colindantes, definiendo las restricciones, las áreas seguras, inseguras y restringidas, con las respectivas conclusiones y recomendaciones, para la adopción de medidas precautelatorias, preventivas y correctivas, para la protección y conservación, incluyendo el patrimonio cultural nacional, con la respectiva firma de responsabilidad de un profesional de la ingeniería civil de preferencia de especialidad en estructuras; y se determinará si es necesario ejecutar la Fase III.
3. Fase III – Diseño de rehabilitación y/o reforzamiento estructural: En esta fase, si las infraestructuras, edificaciones y construcciones existentes evaluadas, no cumplen con los parámetros establecidos en la Fase II, se deberá elaborar un diseño de rehabilitación y/o reforzamiento estructural, a través de un Informe Técnico, en el mismo debe incorporar el presupuesto de obra, cronograma de ejecución y especificaciones técnicas, suscrito por el profesional a cargo, se deberá notificar a la Dirección de Urbanismo y Catastros o quien haga de sus veces. Esta evaluación se fundamenta en principios que combinan el conocimiento técnico de la ingeniería estructural con el respeto y la preservación del valor histórico, cultural y arquitectónico del bien y los principales fundamentos de autenticidad, reversibilidad e integridad.
4. Fase IV: Determinación de la factibilidad de rehabilitación y/o reforzamiento estructural: En el caso de infraestructuras, edificaciones y construcciones existentes de alta concurrencia de personas, que presentan daño muy severo, determinando la destrucción total o colapso, por evento adverso natural, es necesario obtener la validación técnica del GADM de Santa Cruz, a través de un informe técnico previo suscrito por el profesional ingeniero especialista en estructuras.

SECCIÓN QUINTA DE LOS PROFESIONALES

Art. 147.-Delegación de informes. – La máxima autoridad del GADM de Santa Cruz, podrá delegar a profesionales en arquitectura, ingeniería civil o especialistas en la materia, debidamente calificados y habilitados, la elaboración de informes técnicos vinculantes previos a la aprobación municipal de permisos de edificabilidad, habitabilidad y autorizaciones administrativas de conservación rehabilitación y mejora de las edificaciones, y otras establecidas en la normativa vigente.

No podrán elaborar dichos informes aquellos profesionales calificados que hayan participado en la elaboración de los planos, la edificación de la obra, sean los solicitantes o los parientes hasta cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad.

Los profesionales antes indicados y los funcionarios municipales responsables de la aprobación de estos informes serán solidariamente responsables por las fallas constructivas que no fueran alertados en sus informes técnicos.

Los valores que cobren dichos profesionales (no municipales), en la elaboración del informe; no podrán exceder el 10% SBU.

En ningún momento el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal podrá delegar al sector privado la aprobación definitiva de los instrumentos, permisos o autorizaciones contempladas en la LOOTUGS y en la presente ordenanza.

Art. 148.-Firma de un profesional. - Los instrumentos técnicos de las unidades de actuación urbanística; solicitudes de permisos de edificación, mejoras, conservación y habilitación; planos arquitectónicos; y demás instrumentos técnicos regulados en esta Ley, serán suscritos por un profesional con título de tercer nivel en arquitectura, ingeniería civil o especialistas en la materia, según corresponda.

Art. 149.- Inscripción de profesionales. - Todo profesional que suscriba un plano o memoria técnica previa a la autorización municipal presentado por primera vez; deberá solicitar el ingreso de sus datos al sistema para su registro como técnico profesional.

Art. 150.-Intervención de profesionales. - Requisitos para la presentación de proyectos a ser implementados en el cantón Santa Cruz:

1. Cuando de conformidad con el ordenamiento jurídico cantonal se requiera la intervención de un profesional para la obtención de una autorización urbanística, este deberá ser un profesional titulado o una profesional titulada de conformidad con el régimen general y deberá hacer constar el registro del título en los formularios correspondientes.
2. Los profesionales técnicos competentes serán responsables solidarios del cumplimiento de las normas administrativas y reglas técnicas vigentes y de la veracidad de los datos e información consignados en los planos e instrumentos presentados ante el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz con su firma y rúbrica, así como de la ejecución de las obras de acuerdo a la normativa de construcción vigente en el país.

Art. 151.-Responsabilidad técnica. - Toda construcción a realizarse en el cantón Santa Cruz, deberá contar con un profesional arquitecto o ingeniero civil, responsable técnico de la

construcción, conforme a los diseños que ha elaborado o ser responsable de su ejecución. En caso de construirse una obra especializada en alguna ingeniería, el responsable técnico podrá ser el ingeniero en la materia.

El Responsable Técnico de la Obra será el profesional habilitado conforme a la normativa vigente, encargado de dirigir, supervisar y garantizar que la ejecución de la construcción se realiza de conformidad con los planos aprobados, permisos municipales, normativa técnica aplicable y demás disposiciones vigentes.

De encontrarse inconsistencias en la ejecución de la obra, la entidad de control realizará por oficio el llamado de atención al responsable técnico, para su corrección inmediata en un plazo no mayor de 48h. En caso de contar con más de 3 llamados de atención por obra, se solicitará el cambio de responsable técnico a sus propietarios y la obra quedará suspendida hasta que la municipalidad lo indique.

El profesional responsable técnico que cuente con tres (3) obras suspendidas, no podrá suscribir planos por un plazo de un año calendario; debiendo presentar al menos un curso o capacitación relacionado a su incumplimiento, mínimo de ocho (8) horas.

Art. 152.-Son beneficios y derechos del Responsable Técnico: ejercer la dirección técnica de la obra dentro del ámbito de sus competencias profesionales; exigir al propietario y contratistas (si hubiere), el cumplimiento de los planos y especificaciones aprobados; disponer la corrección o suspensión de trabajos que contravengan las normas técnicas o autorizaciones municipales; dejar constancia de observaciones e incumplimientos; y renunciar justificadamente a su responsabilidad técnica, previa notificación al propietario y al GADM, delimitándose su responsabilidad hasta la fecha de aceptación o registro de dicha renuncia.

Art. 153.-Son obligaciones del Responsable Técnico: verificar que la obra cuente con los permisos correspondientes antes de su ejecución; mantener en obra la documentación técnica aprobada; dirigir y supervisar los trabajos bajo su responsabilidad; garantizar el cumplimiento de los planos aprobados, condiciones de seguridad, normativa constructiva y disposiciones municipales; impedir modificaciones no autorizadas; comunicar al GADM cualquier modificación sustancial, riesgo o incumplimiento que requiera autorización; facilitar las inspecciones municipales; suscribir los informes, actas o documentos técnicos que correspondan; y responder, dentro del ámbito de su actuación profesional, por las infracciones derivadas de acciones u omisiones imputables al ejercicio de su responsabilidad técnica.

Art. 154.-Cambio de responsabilidad técnica. - Los propietarios que hayan obtenido un permiso de construcción, podrán solicitar el cambio del responsable técnico a cargo de la ejecución de la obra mediante oficio, indicando mínimo lo siguiente:

1. Motivo del cambio de responsable técnico.
2. Datos del nuevo profesional, responsable técnico de la ejecución de la obra.
3. Copia de cédula del profesional.
4. Correo electrónico y número celular.
5. Certificado de la SENESCYT en el que conste su título profesional.

La ausencia, renuncia o sustitución del Responsable Técnico deberá ser comunicada al GADM de Santa Cruz. La obra no podrá continuar con trabajos que requieran dirección técnica hasta que se registre al profesional que asuma dicha responsabilidad.

TÍTULO IV

RÉGIMEN SANCIONATORIO

CAPÍTULO I

NORMAS GENERALES AL RÉGIMEN SANCIONADOR

Art. 155.-El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Cruz ejercerá la potestad sancionadora en materia de uso, ocupación y gestión del suelo a través de la Comisaría Municipal, conforme a los principios de legalidad, tipicidad, proporcionalidad, razonabilidad y non bis in ídem establecidos en el Código Orgánico Administrativo y la Ordenanza 102 “ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO PARA EL EJERCICIO DE LA POTESTAD SANCIONADORA EN EL CANTON SANTA CRUZ”, que otorga la potestad sancionadora a la Comisaría Municipal. El ejercicio de esta potestad se desarrollará mediante el procedimiento administrativo sancionador dispuesto en el COA.

Art. 156.-Las acciones para determinar infracciones administrativas prescribirán conforme al artículo 245 del COA:

- a. Un (1) año para infracciones leves; y las sanciones que por ellas se impongan;
 - b. Tres (3) años para infracciones graves, y las sanciones que por ellas se impongan;
 - c. Cinco (5) años para infracciones muy graves, y las sanciones que por ellas se impongan;
- y,

d. En infracciones continuadas, el plazo se contará desde el cese de la conducta; y en infracciones ocultas, desde el conocimiento formal del hecho.

Art. 157.-Infracciones leves. - Son infracciones leves:

1. Construir obras menores de mantenimiento o remodelación sin autorización municipal, aunque cumpla con los retiros mínimos establecidos.
2. Ocupar con materiales de construcción la acera de la vía pública sin autorización municipal.
3. Obstaculizar o impedir la función de inspección de la autoridad municipal y sus unidades de control.
4. No colocar lonas de protección en fachadas, cintas de seguridad, pasos cubiertos y señalización de prevención en la obra que pudiera ocasionar un riesgo a quienes transitan en la vía pública.
5. Realizar una actividad distinta a la indicada en el certificado de uso de suelo.
6. No poseer el rótulo de información en obra.
7. Aquellos propietarios que mantengan escombros de construcción en su predio si la obra ha concluido, se encuentra paralizada o el permiso de construcción ha caducado, contando con un plazo de treinta días calendarios para su retiro.
8. Aquellos propietarios o técnicos responsables o trabajadores que arrojen desechos de construcción a predios aledaños a la obra.
9. Construyan con permisos de construcción caducados.
10. Aquellos propietarios o técnico responsable que no cuenten con el debido permiso para hacer uso de la vía o acera pública para colocación de materiales pétreos o de construcción.
11. Siembras que afecten a propiedades colindantes.
12. La implementación de siembras, plantaciones o cercas vivas que se ubiquen sin observar las distancias mínimas diferenciadas respecto de los linderos colindantes, así como aquellas que incumplan las condiciones y distancias técnicas establecidas para el área frontal del predio, cuando dichas acciones ocasionen o puedan ocasionar afectaciones a predios vecinos.

Art. 158.-Infracciones graves. - Son infracciones graves:

1. Realizar construcciones mayores a 40 metros cuadrados sin autorización municipal.
2. Ocupar con materiales de construcción la acera y calzada de la vía pública sin autorización municipal.
3. Realizar fraccionamientos, particiones o subdivisiones que contravengan lo establecido en el PUGS, y promocionarlos a la venta.
4. Comercializar lotes que no cuenten con autorización municipal, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales del caso.
5. Aquellos que construyan, remodelen, amplíen y demuelan una edificación, sin tomar las medidas de seguridad y protección correspondientes, poniendo en peligro la vida o la integridad física de las personas, la estabilidad propia de la edificación y de las contiguas, pudiendo causar o causando perjuicio a bienes de terceros.
6. Realizar construcciones que supongan un riesgo para la integridad física de las personas.
7. Reincidir en el cometimiento de la infracción leve.
8. Aquellos propietarios que mantengan un terreno abandonado sin cerramiento.
9. Aquellos propietarios o técnicos responsables de obra que ejecuten actividades no señaladas para el permiso por remodelación concedido.
10. Verter o permitir vertimiento de aguas lluvias desde cubiertas o canaletas hacia predios colindantes.
11. Permitir que la cubierta, canaletas u otros elementos constructivos invadan el espacio aéreo o linderos del predio vecino, descargando agua de lluvia.
12. No canalizar las aguas lluvias de las cubiertas mediante bajantes que conduzcan el agua hacia sumideros autorizados o al sistema pluvial municipal.
13. Desviar aguas lluvias al alcantarillado sanitario o a pozos sépticos cuando existe infraestructura pública.
14. Desviar aguas servidas al alcantarillado sanitario o a pozos sépticos cuando existe infraestructura pública.

Art. 159.-Infracciones muy graves. - Son infracciones muy graves:

1. Ejecutar la obra de tal forma que no se respete los planos aprobados, siempre que estos trabajos no afecten la estabilidad estructural de la edificación.
2. Continuar obras pese a clausura, suspensión o sellos.
3. Afectar la estabilidad estructural de edificaciones colindantes.
4. Usurpar o anexas espacio público al predio privado.
5. Vender una propiedad que no conste inscrito el fraccionamiento, partición o subdivisión en el Catastro municipal y Registro de la Propiedad.
6. Reincidir en el cometimiento de la infracción grave.
7. Los dueños o arrendatarios que hubiesen ejecutado una construcción sin la dirección técnica o contrato de construcción con un profesional técnico responsable.

Art. 160.-Sanciones. - Las infracciones descritas en esta ordenanza serán sancionadas con las siguientes multas:

1. **Infracción leve:** De 30% a 50% del salario básico unificado y 40 horas de trabajo comunitario.

En caso de las infracciones leves por construcciones sin permiso municipal, la Comisaría Municipal podrá disponer la suspensión temporal de la obra, de su uso en el caso que ya esté concluida, o demolición, previo informe técnico de la unidad competente.

2. **Infracción grave:** Un salario básico unificado y 80 horas de trabajo comunitario.

En caso de las infracciones muy graves por construcciones sin permiso municipal, la Comisaría Municipal podrá disponer la suspensión temporal de la obra, de su uso en el caso que ya esté concluida, o demolición, previo informe técnico de la unidad competente.

3. **Infracción muy grave:** Dos salarios básicos unificado y 160 horas de trabajo comunitario.

En caso de que exista un bien público o privado afectado, el propietario a más de las sanciones pecuniarias tendrá la obligación de reparar dicho bien en un plazo máximo de 30 días o lo que determine la autoridad municipal.

Si dentro de este procedimiento se estimare que el acto en análisis pudiera ser constitutivo de una infracción penal, la Procuraduría Síndica del GADM de Santa Cruz, presentará la denuncia ante la fiscalía general del Estado, sin perjuicio de las sanciones administrativas a que hubiera lugar. De igual forma se remitirá el expediente a otros organismos de control en el caso de detectar presuntas infracciones de competencia de estos.

Art. 161.-De la reincidencia. - Los que sigan ejecutando una obra una vez suspendida, clausurada o iniciada un proceso administrativo, y en caso de reincidencia se sancionará con el doble de la multa impuesta. La Comisaría Municipal, realizará el seguimiento respectivo para el cumplimiento de este artículo, verificando que el infractor no continúe con la obra hasta finalizar el proceso correspondiente, sin perjuicio de la aplicación de otras sanciones por contravenciones cometidas.

Art. 162.-Procedimiento de demolición. - Una vez determinada la resolución de sanción siempre que la misma haya causado estado, se procederá a la ejecución de la siguiente manera:

1. Notificación al administrado para que proceda a la demolición de forma voluntaria.
2. Ante la imposibilidad de que el GAD pueda cumplir el numeral dos del presente artículo, iniciará las acciones legales que correspondan por la vía judicial.
3. De no cumplir con lo antes indicado en el plazo ordenado por la autoridad municipal correspondiente, y si el infractor no realiza la demolición de la construcción que incumple la presente Ordenanza; el GAD de Santa Cruz realizará la demolición de la construcción a costa del infractor y los gastos en que incurra se cobrarán vía coactiva con el 20% de recargo más los intereses correspondientes.
4. El GADM de Santa Cruz negará otros petitorios que presenten los infractores respecto a los trámites, patente municipal, registro de contrato de arrendamiento, fraccionamiento, transferencia de dominio o cualquier otro trámite en los inmuebles en los que se ha cometido la infracción, hasta la regularización respectiva.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. - El GADM por medio de la Dirección de Urbanismo y Catastros o quien haga de sus veces, identificará en un plazo máximo de 180 días las fajas existentes de la zona urbana en el catón Santa Cruz que deberán regularizarse mediante resolución e inscribirse en Registro de la Propiedad y Catastro Municipal, para su procedimiento de subasta conforme lo establecido en el COOTAD.

SEGUNDA. - Las construcciones que se encuentren en ejecución en la fecha de la aprobación de la presente ordenanza deberá cumplir con cada una de sus disposiciones en un plazo máximo 60 días, posterior deberán notificar el cumplimiento a la Dirección de Urbanismo y Catastro.

TERCERA. - Dentro del plazo de 30 días contados a partir de la fecha de publicación de esta Ordenanza en el Registro Oficial, realizará la difusión, instrumentación y ejecución de la presente ordenanza, gestión que lo realizará la Unidad de Comunicación en coordinación con la Dirección de Urbanismo y Catastros o quien haga de sus veces.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

PRIMERA. - Se deroga el art. 18, de la Ordenanza “LA ORDENANZA QUE REGULA LA ADMINISTRACION DE LOS BIENES INMUEBLES DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SANTA CRUZ”.

SEGUNDA. - Se derogan expresamente las siguientes ordenanzas:

Ordenanza Nro. 0035-CC-GADMSC-2015: LA ORDENANZA DE NOMENCLATURA Y NUMERACIÓN URBANAS DE ESPACIOS PÚBLICOS, PLAZAS, MERCADOS, ESPACIOS RECREATIVOS, ESCENARIOS DEPORTIVOS, PARQUES, CALLES, AVENIDAS, PASAJES, CAMINOS PEATONALES, INSTALACIONES PORTUARIAS, EDIFICIOS Y MONUMENTOS DEL CANTÓN SANTA CRUZ.

Ordenanza Nro. 0054-CC-GADMSC-2016, “ORDENANZA DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO DE PUERTO AYORA, BELLAVISTA Y SANTA ROSA DE CONFORMIDAD CON EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN SANTA CRUZ Y SUS CATEGORÍAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL URBANOS Y RURALES”;

Ordenanza Nro. 0075-CC-GADMSC-2018, “LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO DE PUERTO AYORA, BELLAVISTA Y SANTA ROSA DE CONFORMIDAD CON EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CATÓN SANTA CRUZ Y SUS CATEGORÍAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL URBANO Y RURALES”; y,

Ordenanza Nro.084-CC-GADMSC-2019, “LA REFORMAA A LA ORDENANZA NO.075-CC-GADMSC-2019: PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO DE PUERTO AYORA, BELLAVISTA Y SANTA ROSA DE CONFORMIDAD CON EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

DEL CANTÓN SANTA CRUZ Y SUS CATEGORÍAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL URBANOS Y RURALES”.

TERCERA. - Deróguese todas las normas de igual o menor jerarquía jurídica, expedidas por el Concejo Municipal de Santa Cruz, que se opongan a la aplicación de la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

Esta ordenanza entrará en vigor a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial, página web institucional de la Municipalidad y gaceta oficial.

Dado en la Sala de Sesiones del Concejo Cantonal del Cantón de Santa Cruz, a los veinte y cuatro días del mes de septiembre del dos mil veintiséis



Lcda. Fanny Uribe López
ALCALDESA



Mgs. Karla Tapia Sánchez
SECRETARIA DE CONCEJO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Certifico que la presente ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO SOSTENIBLE Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN SANTA CRUZ fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Cantonal de Santa Cruz, en primer debate en Sesión Ordinaria celebrada a los diez días del mes de abril de dos mil veintiséis y en segundo debate en Sesión Ordinaria celebrada a los veinte y cuatro días del mes de septiembre de dos mil veintiséis respectivamente.- Santa Cruz, 24 de septiembre del 2026.



Mgs. Karla Tapia Sánchez
SECRETARIA DE CONCEJO

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO CANTONAL DE SANTA CRUZ. -De conformidad con la certificación que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y

Descentralización, REMÍTASE a la señorita Alcaldesa, para su sanción u observación correspondiente. -Santa Cruz, 24 de septiembre de 2026.



Mgs. Karla Tapia Sánchez
SECRETARIA DE CONCEJO

ALCALDÍA DEL CANTÓN DE SANTA CRUZ –Al tenor de lo dispuesto en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal pertinente, SANCIONO la presente ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO SOSTENIBLE Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN SANTA CRUZ; y, en consecuencia, dispongo su promulgación conforme al artículo 324 COOTAD; Ejecútese y publíquese. -Santa Cruz, 02 de octubre de 2026



Lcda. Fanny Uribe López
ALCALDESA

Proveyó y firmó el decreto que antecede la Lcda. Fanny Uribe López, alcaldesa del Cantón de Santa Cruz, al segundo día del mes de octubre del dos mil veintiséis. - CERTIFICO.



Mgs. Karla Tapia Sánchez
SECRETARIA DE 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

MG/PC

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.