SUPLEMENTO

REGISTRO OFICIAL
ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

SUMARIO:

Págs.

FUNCIÓN EJECUTIVA

DECRETO:

PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA:

165 **Expídese el Reglamento a la Ley de Arbitraje y Mediación 2**

ACUERDO:

SERVICIO NACIONAL DE ADUANA DEL ECUADOR - SENAE:

SENAE-SENAE-2021-0001-AC Deléguese al Director de Técnicas Aduaneras, como Delegado Principal, y al Jefe de Clasificación, como Delegado Suplente a las sesiones del Comité Técnico Interinstitucional (CTI) del Comité de Comercio Exterior - COMEX, y en los casos que amerite, participará el Director de Política Aduanera, con las justificaciones en los temas a tratar en cada CTI. 13

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZA MUNICIPAL:

06-2021 Cantón General Antonio Elizalde Bucay: Que sanciona el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial; y, el Plan de Uso y Gestión del Suelo 16

Año III - Nº 524 - 100 páginas
Quito, jueves 26 de agosto de 2021

Nº 165

GUILLERMO LASSO MENDOZA

PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA

CONSIDERANDO:

Que el artículo 147 numeral 13 de la Constitución de la República establece, entre otras atribuciones y deberes del Presidente de la República, expedir los reglamentos necesarios para la aplicación de las leyes, sin contravenirlas ni alterarlas, así como los que convengan a la buena marcha de la administración;

Que el artículo 190 de la Constitución de la República reconoce el principio de alternabilidad del arbitraje frente a la administración de justicia que corresponde a los jueces, cortes y tribunales de la Función Judicial; dispone que los métodos alternativos de solución de conflictos guardarán sujeción a la ley, en materias que por su naturaleza se pueda transigir; y, prevé que en la contratación pública procederá el arbitraje en derecho, previo pronunciamiento favorable de la Procuraduría General del Estado, conforme a las condiciones establecidas en la ley;

Que el artículo 39 de la Ley de Arbitraje y Mediación dispone que, para facilitar la aplicación de la presente Ley, las cámaras de la producción, asociaciones, fundaciones e instituciones sin fines de lucro, podrán organizar centros de arbitraje que podrán funcionar previo registro en el Consejo de la Judicatura;

Que desde la expedición de la Ley de Arbitraje y Mediación en el año 1997 y su reforma mediante ley publicada en el Registro Oficial No. 506-S de 22 de mayo de 2015 no se ha expedido reglamento alguno, con lo cual se han generado regulaciones inapropiadas al margen del principio de legalidad, de la alternabilidad de la mediación y del arbitraje, haciendo necesaria la expedición del reglamento dispuesto en la ley; y,

En ejercicio de las atribuciones que le confieren los numerales 3, 5 y 13 del artículo 147 de la Constitución de la República; y, el artículo 129 del Código Orgánico Administrativo, expide el siguiente:

REGLAMENTO A LA LEY DE ARBITRAJE Y MEDIACIÓN

CAPÍTULO I: ARBITRAJE.

Artículo 1.- En los arbitrajes regulados por la Ley de Arbitraje y Mediación se aplicarán los siguientes principios.-

1. Los Centros de Arbitraje y Mediación y los tribunales arbitrales tendrán plena independencia y autonomía, y no está sometidos a orden, disposición o autoridad alguna que menoscabe sus atribuciones. Queda prohibido que cualquier autoridad estatal ejerza control o interfiera en las funciones de los Centros de Arbitraje y

Mediación o de los tribunales arbitrales. La transgresión de esta prohibición generará las correspondientes responsabilidades.

2. Cuando las partes hayan pactado someter sus disputas a arbitraje, sin hacer referencia a una institución arbitral específica o a las normas de procedimiento que lo rijan, se entenderá que el arbitraje es administrado y, conforme lo dispuesto en el artículo 35 de la Ley de Arbitraje y Mediación, el demandante podrá acudir al Centro de Arbitraje y Mediación más próximo al lugar de los efectos del acto o contrato materia del arbitraje o del domicilio del demandante a elección de éste.

3. En la interpretación y aplicación de las normas de la Ley de Arbitraje y Mediación y de este Reglamento, se tomará en cuenta la naturaleza negocial y flexible del arbitraje, así como sus principios, usos y prácticas.

4. Asimismo, las cuestiones que no estén expresamente previstas en la Ley de Arbitraje y Mediación o en este Reglamento, serán resueltas por el tribunal arbitral tomando en cuenta la naturaleza negocial y flexible del arbitraje, así como sus principios, usos y prácticas.

Artículo 2.- Arbitraje internacional cuya sede sea el Ecuador.-

1. Los requisitos establecidos en el artículo 41 de la Ley de Arbitraje y Mediación son exigibles únicamente cuándo un arbitraje internacional tiene sede en el Ecuador.

2. Para dichos efectos se entenderá que un vehículo de inversión constituido en el territorio ecuatoriano tiene domicilio fuera del Ecuador cuando el inversionista que ejerza control efectivo sobre dicho vehículo tenga un domicilio en un Estado diferente.

Artículo 3.- Arbitraje internacional cuya sede sea en el extranjero.-

1. Las entidades que conforman el sector público, en los contratos que celebren, podrán pactar arbitraje internacional con sede en el extranjero, previa autorización del Procurador General del Estado.

2. Para la autorización referida en el numeral 1 de este artículo, se deberá observar únicamente que el convenio arbitral no contravenga, en materia de arbitraje, la legislación del lugar de la sede escogido. La autorización, por tanto, no calificará la conveniencia o no de su suscripción.

Artículo 4.- Arbitraje del Estado y entidades del sector público.-

1. El Estado y las entidades del sector público definidas en el artículo 225 de la Constitución de la República, podrán someterse a arbitraje nacional o internacional:

    a. Celebrando un convenio arbitral antes del surgimiento de la controversia;
    b. Celebrando un convenio arbitral luego del surgimiento de la controversia; o,
    c. Cuando la ley o un tratado internacional así lo permitan.

2. Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 190 de la Constitución de la República, se requerirá aprobación previa del convenio arbitral por parte del Procurador General del Estado para el caso referido en el numeral 1) literal b) del presente artículo; o cuando el arbitraje a pactar sea internacional, de conformidad con el artículo 3 de este Reglamento.

3. Si el Estado o una entidad del sector público hubiese pactado arbitraje, los árbitros tendrán competencia exclusiva para resolver cualquier disputa sobre los hechos, actos o demás actuaciones administrativas que tengan relación o surjan con ocasión de la relación jurídica sometida a su conocimiento, incluyendo los actos de terminación, caducidad, o sancionadores expedidos en el marco de la relación jurídico contractual, indistintamente del órgano administrativo que los emita.

Artículo 5.- Convenio arbitral con posterioridad a la celebración de un contrato con entidades del sector público.-

1. Cuando en el contrato no se hubiere pactado arbitraje, el contratista podrá solicitar a la entidad contratante la suscripción de un convenio arbitral para que un tribunal de arbitraje resuelva las diferencias existentes o futuras que tengan relación con dicho contrato. La entidad deberá responder a la solicitud en el término máximo de treinta (30) días. Dentro del mismo término, las partes podrán negociar el contenido del convenio arbitral. Si la entidad no da respuesta a la solicitud en el tiempo establecido en este artículo, se entenderá que ha aceptado el convenio arbitral propuesto por la contratista.

2. El contratista presentará su solicitud adjuntando el proyecto de convenio arbitral. De requerirse autorización de la Procuraduría General del Estado, la contratista presentará también el proyecto de solicitud de autorización.

Artículo 6.- Alcance del convenio arbitral.-

Además de los casos especificados en la ley, los efectos del convenio arbitral alcanzan:

1. A aquellos cuyo consentimiento de someterse a arbitraje se derivare, según los preceptos de la buena fe, de su participación activa y determinante en la negociación, celebración, ejecución o terminación del negocio jurídico que comprende el convenio arbitral o al que el convenio esté relacionado.
2. A quienes pretendan derivar derechos o beneficios del negocio jurídico, según sus términos, tales como sucesores, cesionarios, entre otros.
3. A los organismos de las administraciones originadores de las actuaciones administrativas.

Artículo 7.- Responsabilidad de los árbitros.-

1. La aceptación obligará a los árbitros a cumplir el encargo, incurriendo, si no lo hicieren, en responsabilidad por los daños y perjuicios que causaren por dolo o culpa grave. Las partes y los árbitros podrán acordar directamente o por referencia a un reglamento de un Centro de Arbitraje y Mediación, que toda acción por responsabilidad de los árbitros se tramitará por arbitraje.
2. Incurrirán en la misma responsabilidad y con las mismas limitaciones las instituciones arbitrales, sus directivos y empleados por los hechos realizados en ejercicio de sus funciones.

Artículo 8.- Medidas Cautelares.-

1. El tribunal arbitral o los árbitros de emergencia que estén previstos en los reglamentos de los Centros de Arbitraje y Mediación, podrán dictar cualquier medida cautelar que consideren necesaria para cada caso, con el fin de:

    a. Mantener o reestablecer el *statu quo* en espera de que se dirima la controversia.
    b. Impedir la continuación de algún daño actual, o la materialización de un daño inminente o el menoscabo del procedimiento arbitral.
    c. Preservar bienes que son materia del proceso o, en general, los bienes del deudor o del acreedor.
    d. Preservar elementos de prueba que puedan ser relevantes para resolver la controversia.
    e. Garantizar el cumplimiento de las obligaciones materia del arbitraje.
    f. Preservar la competencia de un tribunal arbitral.

2. Antes de que esté constituido el tribunal arbitral, la parte interesada podrá solicitar la adopción de las medidas cautelares contempladas en el Código General de Procesos o cualquier otra medida cautelar que considere necesaria de las previstas en el numeral 1 de este artículo. Esta solicitud será presentada a los jueces de lo

civil que habrían tenido competencia para resolver la disputa de no haber convenio arbitral, sin que esto se considere como una renuncia al mismo. La solicitud seguirá el mismo procedimiento que el Código General de Procesos prevé para tramitar la solicitud de providencias preventivas.

Artículo 9.- Modificación, suspensión o revocación.-

1. El tribunal arbitral podrá modificar, suspender o revocar toda medida cautelar u orden preliminar que haya otorgado, ya sea a instancia de alguna de las partes o, en circunstancias excepcionales, por iniciativa propia, previa notificación a las partes.
2. En las mismas circunstancias, el tribunal arbitral podrá modificar, suspender o revocar toda medida cautelar que, antes de la constitución del tribunal arbitral, haya otorgado cualquier juez o el árbitro de emergencia.

Artículo 10.- Libertad de regulación de las actuaciones.-

1. Las partes podrán pactar y determinar libremente las reglas procesales a las que se sujetará el tribunal arbitral en sus actuaciones, sea directamente o por referencia a un reglamento arbitral. A falta de acuerdo o en ausencia de una disposición aplicable, el tribunal arbitral decidirá las reglas que considere más apropiadas teniendo en cuenta las circunstancias del caso pudiendo para esto recurrir a los principios y prácticas de uso común en materia arbitral.
2. Supletoriamente, cuando no contravenga los principios del arbitraje y si el tribunal estimare oportuno, se podrán aplicar las disposiciones contenidas en el Código Orgánico General de Procesos.

Artículo 11.- Confidencialidad.-

1. En caso de arbitrajes administrados, los centros de arbitraje podrán incluir información relativa al arbitraje en todas sus estadísticas y publicaciones relativas a sus actividades, siempre que esa información no identifique a las partes. Bajo las mismas condiciones y con fines únicamente académicos, los centros de arbitraje podrán publicar las resoluciones que los árbitros adopten en los procesos sometidos a su conocimiento con identificación de los árbitros que lo suscriben.
2. Durante el trámite de la acción de nulidad, en caso de haberse pactado arbitraje confidencial, cualquiera de las partes podrá solicitar al Presidente de la Corte Provincial que adopte cualquier medida necesaria para preservar la confidencialidad de información sensible, incluyendo la restricción de acceso al expediente únicamente a las partes mientras se tramita la acción de nulidad, la no identificación de las partes o el certificar cualquier información o razonamiento que conste en la decisión que se mantendrá en el archivo público de la judicatura.

3. Una vez resuelta la acción de nulidad, se mantendrá copia únicamente de la sentencia en el archivo y, en el término de cinco días, se devolverá el expediente al Centro de Arbitraje y Mediación, en caso de arbitrajes administrados, o al tribunal arbitral, en caso de arbitrajes independientes.

Artículo 12.- Expiración del plazo para laudar.-

La expiración del plazo para laudar no implicará la pérdida de competencia de los árbitros para expedir la resolución final, pero serán responsables ante las partes de los daños y perjuicios si dicha demora responde a negligencia grave.

Artículo 13.- Procedimiento y principios de la acción de nulidad.-

1. Para resolver la acción de nulidad se deberán observar los principios de alternabilidad del arbitraje, mínima intervención, especificidad, conservación, convalidación, preclusión y trascendencia, en particular:

    a. Que la parte afectada haya reclamado de manera inequívoca y oportuna al tribunal arbitral al momento de la ocurrencia del hecho o actuación que genera el reclamo.
    b. Que la anulación se circunscribirá a los pronunciamientos del laudo afectados por la causal de nulidad, siempre que estos puedan separarse de los demás, caso contrario, la anulación será total.
    c. Que en caso de duda, deberá preferirse la validez del laudo.
    d. Que la mera existencia de una causal sin que exista perjuicio cierto e irreparable no genera nulidad.
    e. Que no procede la anulación del laudo si la causal que se invoca ha podido ser subsanada en el proceso y la parte interesada no cumplió con solicitarlo.

2. Una vez presentada la acción de nulidad y previo al envío del expediente a la Corte Provincial, el tribunal arbitral mantendrá una copia certificada, digital o física, del expediente bajo responsabilidad del actuario que recibe. Para la recepción del expediente en la Presidencia de la Corte Provincial no se exigirá que esté numerado o foliado o que cumpla con requisito adicional alguno.

3. Desde la fecha de recepción del expediente, el Presidente de la Corte Provincial, en el término de 5 días, avocará conocimiento de la causa, calificará la acción y otorgará el término de 10 días para su contestación. Este auto se notificará a las partes en el último domicilio señalado por estas en el arbitraje y en cualquier domicilio adicional que haya sido identificado en la solicitud de anulación del laudo.

4. El Presidente de la Corte Provincial deberá resolver la acción de nulidad dentro del término de 30 días desde que avocó conocimiento, para lo cual convocará a una audiencia en la que escuchará los alegatos de las partes. Si la complejidad de la causa lo amerita, de manera excepcional el juez podrá suspender la audiencia y reanudarla en el término máximo de 10 días. Durante este término, previa autorización del Presidente, las partes podrán presentar escritos adicionales con el fin de ayudar a la mejor resolución del caso.

5. Las entidades del sector público no se encuentran obligadas a presentar la acción de nulidad con el fin de agotar las instancias de impugnación, sino únicamente cuando, conforme a las disposiciones de la Ley de Arbitraje y Mediación y de este Reglamento, existan fundamentos claros de la existencia de una causal de nulidad que pueda afectar la validez del laudo.

6. El abuso de derecho en el ejercicio de la acción de nulidad será sancionado conforme lo dispuesto en la legislación ecuatoriana.

Artículo 14.- Ejecución de laudos arbitrales.-

Cualquiera de las partes podrá solicitar a los jueces de lo civil de primera instancia del domicilio del ejecutado o del lugar donde se encontrasen bienes ejecutables, que ordenen la ejecución del laudo presentando una copia de este.

Artículo 15.- Ejecución de laudos internacionales.-

1. Los laudos dictados dentro de un procedimiento de arbitraje internacional, sea que la sede del arbitraje esté dentro o fuera del territorio ecuatoriano, tendrán los mismos efectos y serán ejecutados ante el mismo juez y de la misma forma que los laudos dictados en un procedimiento de arbitraje nacional, sin que se exija previamente un proceso de homologación.
2. Para ejecutar un laudo arbitral internacional se requerirá únicamente una copia certificada del mismo. No se requrirá razón de ejecutoría, legalización o formalidad adicional alguna.
3. La parte contra quien se ejecuta el laudo sólo podrá oponerse si acredita con documentos el cumplimiento de la obligación requerida, la suspensión de la ejecución del laudo ordenada por autoridad competente o que el laudo ha sido declarado nulo por autoridad competente. El juez ordinario está prohibido, bajo responsabilidad, de admitir recursos que entorpezcan la ejecución del laudo.
4. Ningún juez aceptará acción alguna que tenga como objeto retrasar, entorpecer o impedir la ejecución de un laudo internacional.

CAPÍTULO II: MEDIACIÓN.

Artículo 16.- Mediación con el Estado y entidades del sector público.-

1. El Estado o una entidad del sector público podrán resolver cualquier disputa sobre los hechos, actos o demás actuaciones administrativas que tengan relación o surjan con ocasión de la relación jurídica objeto de mediación, incluyendo dejar sin efecto o modificar actos de terminación, caducidad, sancionadores o multas, indistintamente del órgano administrativo que los emita.
2. En la mediación el representante del Estado o la entidad pública, con el apoyo de sus dependencias técnicas y legales, realizará un análisis costo-beneficio de proseguir con la controversia, considerando el costo en tiempo y recursos de un litigio, la expectativa de éxito de seguir tal litigio, y la conveniencia de resolver la controversia en la instancia más temprana posible.
3. Las Actas de Mediación que contengan un acuerdo cuya cuantía sea indeterminada o superior a veinte mil dólares de los Estados Unidos de América deberán ser aprobadas por el Procurador General del Estado.
4. La suscripción del Acta de Mediación y la emisión de los informes conforme a los incisos anteriores no generará responsabilidad civil o administrativa de los funcionarios de la entidad pública o la Procuraduría General del Estado, salvo la existencia de dolo en su emisión.
5. Incurrirá en responsabilidad civil o administrativa el funcionario público que, negándose a suscribir un acuerdo de mediación, hubiese provocado una condena a la entidad pública, cuando era razonablemente predecible que la posición de la entidad estatal no hubiese sido acogida en un litigio y, con base en un análisis costo-beneficio, hubiese sido preferible para el erario público llegar a un acuerdo.

Artículo 17.- Ejecución de actas de mediación locales e internacionales.-

1. Cualquiera de las partes podrá pedir a los jueces de lo civil de primera instancia del domicilio del ejecutado o del lugar donde se encontrasen bienes ejecutables que ordenen la ejecución de un acta de mediación presentando una copia certificada del mismo.

2. Las actas de mediación internacional suscritas al amparo de la Convención de las Naciones Unidas sobre los Acuerdos de Transacción Internacionales Resultantes de la Mediación tendrán los mismos efectos y serán ejecutadas ante el mismo juez y de la misma forma que un acta de mediación suscrita al amparo de la Ley de Arbitraje y Mediación y este Reglamento.

3. Ningún juez aceptará acción alguna que tenga como objeto retrasar, entorpecer o impedir la ejecución de un acta de mediación internacional.

Artículo 18.- Interrupción de los plazos de prescripción y caducidad.-

La presentación de la solicitud de mediación interrumpirá los plazos de prescripción y caducidad. Dichos plazos comenzarán a correr nuevamente una vez que termine el proceso de mediación.

CAPÍTULO III: DE LOS CENTROS DE ARBITRAJE Y MEDIACIÓN.

Artículo 19.- Del Registro de los Centros de Arbitraje y Mediación.-

1. Los centros de arbitraje y mediación podrán funcionar previo registro, por una sola vez, en el Consejo de la Judicatura.

2. Para obtener el registro de un centro de arbitraje y mediación se requerirá únicamente presentar una solicitud, acreditar la existencia legal de la persona jurídica al amparo de la cual este funcionará y la disponibilidad de infraestructura necesaria para desarrollar sus funciones. Para los centros de mediación comunitaria, no se exigirá la acreditación de este último requisito.

3. Los centros de arbitraje y mediación tendrán plena autonomía para dictar sus normas reglamentarias, tarifas de servicios, honorarios, designar y conformar listas de árbitros y mediadores. Ninguno de estos actos o instrumentos requerirá aprobación o registro alguno. Se prohíbe expresamente cualquier actuación que pretenda menoscabar la alternabilidad que constitucionalmente se proclama para el sistema arbitral ni la autonomía administrativa de los centros de arbitraje y mediación.

4. Los instructivos que llegase a dictar el Consejo de la Judicatura podrán sugerir únicamente la implementación de mejores prácticas a los centros de arbitraje y mediación, pero en ningún caso serán obligatorios ni podrán afectar la autonomía de los centros de arbitraje y mediación ni la alternabilidad del sistema de arbitraje y mediación.

5. Los centros de arbitraje y mediación que hayan sido constituidos con arreglo a la legislación de otros países o en virtud de un tratado internacional podrán prestar sus servicios en el Ecuador sin requerir de registro previo en el Consejo de la Judicatura.

CAPÍTULO IV: OTROS MÉTODOS ALTERNATIVOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.

Artículo 20.- Reconocimiento.-

1. Se reconocen otros métodos alternativos de resolución de conflictos conforme lo acordado por las partes, sea directamente o por referencia a algún reglamento.

2. Si las partes expresamente lo han pactado, los acuerdos o decisiones que se arriben en estos procesos surtirán efectos jurisdiccionales, tendrán el mismo valor y se ejecutarán de la misma forma que las sentencias de última instancia a través de mandamientos de ejecución.

DISPOSICIONES GENERALES:

PRIMERA.- El presente Reglamento, por su carácter de especial, prevalecerá sobre cualquier otra norma de igual o menor jerarquía.

SEGUNDA.- En los procesos de contratación administrativa que vinculan a las administraciones públicas, se preferirá y promoverá que las disputas contractuales sean resueltas mediante arbitraje.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

PRIMERA.- Las normas procedimentales del presente Reglamento se aplicarán a todos los procesos arbitrales en curso.

SEGUNDA.- Las normas referentes a la acción de nulidad se aplicarán a aquellas que sean presentadas una vez que el presente Reglamento sea publicado en el Registro Oficial.

TERCERA.- Los centros de arbitraje y mediación que hubiesen obtenido su registro ante el Consejo de la Judicatura no necesitarán registrarse nuevamente cuando entre en vigencia este Reglamento. Todos los procesos de renovación de registro que estén en curso, de aquellos centros que ya hubiesen obtenido anteriormente un registro ante el Consejo de la Judicatura, se archivarán, por innecesarios.

CUARTA.- Dentro de los 90 días posteriores a la publicación de este Reglamento en el Registro Oficial, el Servicio Nacional de Contratación Pública incorporará en sus pliegos contractuales convenios arbitrales que permitan que las controversias que surjan de la

relación contractual sean resueltas mediante arbitraje y mediación. Se excluye de esta disposición los procedimientos de ínfima cuantía. Las partes, luego de la adjudicación del contrato, podrán negociar los términos específicos del convenio arbitral.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA:

Se derogan todas las normas reglamentarias y de jerarquía inferior a la ley que se opongan a este Reglamento.

DISPOSICIÓN FINAL:

El presente Decreto Ejecutivo entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en el Palacio Nacional, Distrito Metropolitano de Quito, el 18 de agosto de 2021.

Guillermo Lasso Mendoza
PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA

Quito, 25 de agosto del 2021, certifico que el que antecede es fiel copia del original.

Documento firmado electrónicamente

Dr. Fabián Teodoro Pozo Neira
SECRETARIO GENERAL JURÍDICO
DE LA PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

ACUERDO Nro. SENAE-SENAE-2021-0001-AC

SRA. CAROLA SOLEDAD RIOS MICHAUD
DIRECTORA GENERAL

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 82 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce que el derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes;

Que, el numeral 3 del artículo 225 ibídem expresamente señala que son entidades del Sector Público, los organismos y entidades creados por la Constitución o la ley para el ejercicio de la potestad estatal, para la prestación de servicios públicos o para desarrollar actividades económicas asumidas por el Estado;

Que, el artículo 226 ibídem establece: *"Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. (...)"*;

Que, el artículo 227 ibídem señala que, *"La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación"*;

Que, mediante el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones se creó el Servicio Nacional de Aduana del Ecuador, al cual se le atribuyó las competencias técnico-administrativas necesarias para llevar adelante la planificación y ejecución de la política aduanera del país y para ejercer, en forma reglada, las facultades tributarias de determinación, de resolución, de sanción y reglamentaria en materia aduanera;

Que, de conformidad con el artículo 213 del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el Director General es la máxima autoridad del Servicio Nacional de Aduana del Ecuador;

Que, el artículo 25 del Reglamento de Funcionamiento del COMEX establece que también se podrá delegar la participación al Comité Técnico Interinstitucional;

Que, el artículo 216 del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones establece en su letra m) que el Director General tiene las demás atribuciones que determina la ley, y el inciso final del mismo artículo contempla que todas las atribuciones ahí descritas son delegables, con excepción de las señalada en el literal 1);

Que, el artículo 69 del Código Orgánico Administrativo –COA– prevé: *"Delegación de competencias. Los órganos administrativos pueden delegar el ejercicio de sus*

competencias, incluida la de gestión, en: 1. Otros órganos o entidades de la misma administración pública, jerárquicamente dependientes. (…) La delegación de gestión no supone cesión de la titularidad de la competencia.";

Que, el artículo 70 del Código Orgánico Administrativo –COA– entre otras cosas establece: "*Contenido de la delegación. La delegación contendrá: (¼) La delegación de competencias y su revocación se publicarán por el órgano delegante, a través de los medios de difusión institucional.";*

Que, el artículo 71 del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones establece que el Comité de Comercio Exterior (COMEX) está compuesto por los titulares o delegados de diversas instituciones del Estado; entre ellas la autoridad aduanera nacional;

Que, el artículo 7 del Reglamento de funcionamiento del COMEX dispone que el Pleno del COMEX, está conformado por las máximas autoridades de sus miembros, tanto aquellos que tienen voz y voto, como quienes solo tienen voz. Las máximas autoridades de los miembros del COMEX podrán delegar, por Acuerdo, la participación en el Pleno a un funcionario o funcionaria de su institución. En el presente Reglamento se establecen aquellos asuntos que requieren de la presencia de los o las representantes de cada institución, y aquellos que pueden resolverse a nivel de delegados o delegadas. Los delegados o delegadas de las instituciones miembros del COMEX tendrán un rango de, al menos, Subsecretario o Subsecretaria, o su equivalente en la estructura de la Institución a la cual representan;

Que, el presente acuerdo se trata de un acto referido exclusivamente a potestades de los poderes públicos;

Que, mediante documento **Oficio No. MPCEIP-CCOMEX-2021-0158-O**, emitido por la Secretaria Encargada del Comité de Comercio Exterior, quien expone y solicita a las entidades que forman parte del referido comité, lo siguiente en su texto: *<<...De conformidad a lo establecido en el artículo 71 del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI), los artículos 7, 23; y, 29 numeral 1 del Reglamento de Funcionamiento del COMEX. Cumplo con solicitar a ustedes, en su calidad de Máximas Autoridades de las entidades públicas que conforman el Comité de Comercio Exterior (COMEX), se sirvan designar formalmente a través de Acuerdo Ministerial al Delegado o Delegada con al menos rango de Subsecretario, para que en representación del Portafolio a su cargo, participe en las sesiones del Pleno del COMEX; así como la funcionaria o funcionario técnico especializado delegado para el Comité Técnico Interinstitucional (CTI) de dicho organismo colegiado...>>;*

Que, mediante Decreto Ejecutivo No. 38 de fecha 24 de mayo de 2021, Carola Soledad Rios Michaud fue designada como Directora General del Servicio Nacional de Aduana del Ecuador, de conformidad con lo establecido en el artículo 215 del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones;

En el ejercicio de la atribución y competencias conferidas a la Directora General del Servicio Nacional de Aduana del Ecuador, establecidas en el literal l) del artículo 216 del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, así como lo señalado en el

artículo 71 del Código ibídem, y artículo 7 del Reglamento de Funcionamiento del COMEX:

ACUERDA:

Artículo 1.- Participar, en mi calidad de titular, en las sesiones del Pleno del Comité de Comercio Exterior – COMEX; y, delegar a la o el Subdirector/a General de Normativa Aduanera, como delegado/a suplente a la sesiones del Pleno del Comité de Comercio Exterior – COMEX.

Artículo 2.- Delegar al Director de Técnicas Aduaneras, como delegado principal, y al Jefe de Clasificación, como delegado suplente a las sesiones del Comité Técnico Interinstitucional (CTI) del Comité de Comercio Exterior - COMEX, y en los casos que amerite, participará el Director de Política Aduanera, con las justificaciones en los temas a tratar en cada CTI.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Única: Deróguese el Acuerdo No. SENAE-SENAE-2018-0001-AC, del 17 de Septiembre de 2018.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA.- Publíquese en la Página Web del Servicio Nacional de Aduana del Ecuador y encárguese a la Secretaria General de la Dirección General del Servicio Nacional de Aduana del Ecuador, el formalizar las diligencias necesarias para la publicación de la presente resolución en el Registro Oficial.

La presente resolución entrará en vigencia a partir de su suscripción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en el despacho principal de la Directora General del Servicio Nacional de Aduana del Ecuador, en la ciudad de Guayaquil. Dado en Guayaquil , a los 25 día(s) del mes de Junio de dos mil veintiuno.

Documento firmado electrónicamente

SRA. CAROLA SOLEDAD RIOS MICHAUD
DIRECTORA GENERAL

Firmado electrónicamente por:
CAROLA SOLEDAD RIOS MICHAUD

Ordenanza Municipal No. 06-2021

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GENERAL ANTONIO ELIZALDE (BUCAY)

CONSIDERANDO:

Que, el numeral 6 del artículo 3 de la Constitución de la República del Ecuador, establece "…Son deberes primordiales del Estado: […] Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización…";

Que, el artículo 240 Constitución de la República del Ecuador, dispone: "…Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales…";

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

Que, el numeral 1 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, señala: "…Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: […] Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural…";

Que, el numeral 2 del artículo 264 Ibídem, dispone que es competencia de los gobiernos municipales: "…Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón...";

Que, el artículo 375 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna;

Que, el artículo 415 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: "El Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes. Los gobiernos autónomos descentralizados desarrollarán programas de uso racional del agua, y de reducción reciclaje y tratamiento adecuado de desechos sólidos y líquidos. Se incentivará y facilitará el transporte terrestre no motorizado, en especial mediante el establecimiento de ciclo vías...";

Que, el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), señala: "…Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de

ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial…";

Que, el literal a) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), señala: "…Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: […] Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales…";

Que, literal e) del artículo 54, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), manifiesta como una de las funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, la de: "…Elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas…";

Que, literal a) del artículo 55, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), determina como competencias exclusivas de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, la de: "…Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidades…";

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

Que, el literal e) del artículo 57 ibídem, como atribuciones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, establece: "...Aprobar el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial formulados participativamente con la acción del consejo cantonal de planificación y las instancias de participación ciudadana, así como evaluar la ejecución de los mismos…";

Que, en el artículo 9 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPFP), señala: "…La planificación del desarrollo se orienta hacia el cumplimiento de los derechos constitucionales, el régimen de desarrollo y el régimen del buen vivir, y garantiza el ordenamiento territorial. El ejercicio de las potestades públicas debe enmarcarse en la planificación del desarrollo que incorporará los enfoques de equidad, plurinacionalidad e interculturalidad…";

Que, en el artículo 12 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPFP), dispone: "…La planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial es competencia de los gobiernos autónomos descentralizados en sus territorios. Se ejercerá a través de sus planes propios y demás instrumentos, en

articulación y coordinación con los diferentes niveles de gobierno, en el ámbito del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa…";

Que, en el artículo 41 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPFP), establece las disposiciones generales, dispone: "…Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial son los instrumentos de planificación que contienen las directrices principales de los Gobiernos Autónomos Descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo y que permiten la gestión concertada y articulada del territorio. […] Tienen por objeto ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas de desarrollo respecto de los asentamientos humanos, las actividades económico-productivas y el manejo de los recursos naturales en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial deseado, establecidos por el nivel de gobierno respectivo…";

Que, en el literal a) del artículo 44 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPFP), dispone: "…Los planes de ordenamiento territorial regional y provincial definirán el modelo económico productivo y ambiental, de infraestructura y de conectividad, correspondiente a su nivel territorial, el mismo que se considerará como insumo para la asignación y regulación del uso y ocupación del suelo en los planes de ordenamiento territorial cantonal y/o distrital…";

Que, en el literal b) del artículo 44 Ibídem, establece las disposiciones generales, señalando: "…Los planes de ordenamiento territorial cantonal y/o distrital definirán y regularán el uso y ocupación del suelo que contiene la localización de todas las actividades que se asiente en el territorio y las disposiciones normativas que se definan para el efecto […] Corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales y metropolitanos la regulación, control y sanción respecto del uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón. Las decisiones de ordenamiento territorial de este nivel, racionalizarán las intervenciones en el territorio de todos los gobiernos autónomos descentralizados…";

Que, el artículo 47 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPFP), dispone los criterios para la aprobación de los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial, por parte del órgano legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, los mismo que se efectuaran con el voto favorable de la mayoría absoluta de sus miembros. De no alcanzar esta votación, en una nueva sesión se aprobará con el voto de la mayoría simple;

Que, el artículo 48 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPFP), establece que los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial, entraran en vigencia a partir de su expedición mediante acto normativo; así como la obligación de su publicación, difusión y actualización al inicio de cada gestión;

Que, el artículo 49 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPFP), instituye lo siguiente: "…Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial serán referentes obligatorios para la elaboración de planes de inversión, presupuestos y demás instrumentos de gestión de cada gobierno autónomo descentralizado.";

Que, el numeral 3 del artículo 11 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), señala: "…Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos y a los espacios públicos de toda la población […] Las decisiones de ordenamiento territorial, de uso y ocupación del suelo de este nivel de gobierno (Municipal), racionalizarán las intervenciones en el territorio de los otros niveles de gobierno" …";

Que, el artículo 15 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), señala: "…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…";

Que, el artículo 17 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), establece: "…En los planes de uso y gestión de suelo, todo el suelo se clasificará en urbano y rural en consideración a sus características actuales.…";

Que, el artículo 27 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), establece: "…los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión de suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico…";

Que, el artículo 30 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), establece: "…El plan de uso y gestión de suelo estará vigente durante un período de 12 años y podrá actualizarse al principio de cada período de gestión.…";

Que, el artículo 44 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), establece: "…La gestión del suelo es la acción y efecto de administrarlo, en función de lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo y sus instrumentos complementarios, con el fin de permitir el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable, conforme con el principio de distribución equitativa de las cargas y los beneficios…";

Que, el artículo 91 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), establece las atribuciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales para el uso y la gestión del suelo, otorgando la facultad de expedir actos administrativos y normativos, aplicación de instrumentos del planeamiento urbanístico, herramientas de gestión del suelo y clasificación del suelo;

Que, el artículo 11 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), dispone: "El Plan de Uso y Gestión del Suelo será aprobado mediante la misma ordenanza municipal o metropolitana que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, y

mediante los mismos procedimientos participativos y técnicos previstos en la ley y definidos por el ente rector correspondiente";

En ejercicio de las atribuciones que le confiere los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República, artículo 9 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPFP), y artículos 57 literal a) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

EXPIDE:

LA ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL; Y, EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GENERAL ANTONIO ELIZALDE (BUCAY), PROVINCIA DE GUAYAS

TÍTULO I
DISPOSICIONES PRELIMINARES

Artículo 1.- Objeto.- El objeto de la presente Ordenanza es aprobar el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial; y, el Plan de Uso y Gestión del Suelo, como instrumentos de planificación cantonal, con la finalidad de ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas de desarrollo respecto de los asentamientos humanos, las actividades económico-productivas y el manejo de los recursos naturales en función de las cualidades territoriales del cantón, estableciendo las directrices, desarrollo y gestión articulada del territorio.

Artículo 2.- Ámbito de Aplicación.- La presente Ordenanza constituye Norma Legal de aplicación obligatoria y general para la circunscripción territorial y jurisdicción del Cantón, que incluye áreas urbanas y rurales, para todos los efectos jurídicos y administrativos vinculados con el cumplimiento de las competencias exclusivas, concurrentes, adicionales y residuales, el desarrollo local, la gestión territorial, el uso del suelo y la articulación entre los diferentes niveles de gobierno.

TÍTULO II
DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Capítulo I
De la Aprobación y Vigencia del Plan

Artículo 3.- Aprobación de la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.- Se aprueba, expide y adopta el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2020-2023, para el cantón General Antonio Elizalde, en su integridad y contenidos, como instrumento de planificación y política pública.

Los anexos que se integran a la presente ordenanza forman parte habilitante de la misma, siendo de obligatorio cumplimiento de conformidad con los criterios y disposiciones de la Ley.

Artículo 4.- Vigencia y Publicidad.- El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2020-2023, para el Cantón General Antonio Elizalde, entrará en vigencia a partir de la sanción de la presente Ordenanza, se publicará en la Gaceta Municipal y en los

medios electrónicos disponibles, así como redes sociales para su respectiva difusión y conocimiento público.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2020-2023, para el Cantón General Antonio Elizalde, entrará en vigencia sin perjuicio de su publicación en la gaceta municipal y en el Registro Oficial.

Capítulo II
De la Actualización y Evaluación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2020-2023

Artículo 5.- De la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.- El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2020-2023, para el Cantón General Antonio Elizalde, podrá ser actualizado, previo el cumplimiento de los procesos, tiempos, solemnidades y requisitos establecidos en la normativa municipal y la Ley y sus Reglamentos.

Artículo 6.- Ajustes y Actualización del Plan.- En el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial se podrán realizar la corrección de errores y ajustes con su debida justificación técnica en cuanto a la cartografía, los indicadores de gestión, anteproyectos de infraestructuras, programas y proyectos, agenda regulatoria, estrategias de articulación y participación ciudadana, así como estrategias de monitoreo, siempre enmarcándose hacia un mejoramiento del Plan así como las correcciones necesarias para el cumplimiento de los objetivos.

Se podrá realizar una actualización cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón General Antonio Elizalde lo considere necesario observando de manera obligatoria lo dispuesto en la normativa nacional vigente, con su respectivo justificativo técnico y cumpliendo con el debido proceso, debiendo ser de manera obligatoria su actualización al inicio de cada período administrativo.

La actualización y ajustes serán efectuados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón General Antonio Elizalde, al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2020-2023, debiendo ser coordinados con el Consejo Cantonal de Planificación.

Capítulo III
Entidades Encargadas de Ejecución del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2020-2023

Artículo 7.- Entidad para la Gestión y Ejecución del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.- Corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón General Antonio Elizalde, sus Direcciones, en el ámbito de sus funciones y atribuciones; gestionar, impulsar, apoyar, realizar los estudios y ejecutar los programas y proyectos contemplados en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal.

Las prioridades estratégicas de desarrollo se convierten en los ejes fundamentales sobre las cuales se gestionarán de manera prioritaria, la ejecución de programas y proyectos de competencia cantonal, así como los programas y proyectos correspondientes a otros niveles de gobierno en su circunscripción territorial, éstos

últimos se gestionarán de acuerdo a los mecanismos establecidos en la normativa, y las modalidades de gestión previstas en el COOTAD.

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

Artículo 8.- Seguimiento y Evaluación.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón General Antonio Elizalde, realizará un monitoreo periódico de las metas propuestas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal y evaluará su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que se requieran. Cumplirá con los lineamientos establecidos por la Secretaría Técnica Planifica Ecuador en el cumplimiento de las metas propuestas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, en concordancia con las disposiciones legales pertinentes.

La dependencia municipal encargada de la Planificación Territorial, coordinará con las demás dependencias, los mecanismos de seguimiento y evaluación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal.

Artículo 9.- Del control de la Ejecución.- El control de la ejecución del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón General Antonio Elizalde, corresponde al Órgano Legislativo, al Ejecutivo Municipal, al Consejo de Planificación Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón General Antonio Elizalde y a las Instancias de Participación Ciudadana establecidas en la Ordenanza del Sistema de Participación Ciudadana que conforma y regula el funcionamiento del Sistema de Participación Ciudadana en el Cantón General Antonio Elizalde.

Artículo 10.- Evaluación.- El monitoreo y evaluación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2020-2023, para el Cantón General Antonio Elizalde, será continua y permanente.

Para ello se dispone a la Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial o la entidad que sea designada vìa resoluciòn administrativa, vigilar el cumplimiento de las metas propuestas. Sus informes, serán sistematizados y remitidos a la Comisión competente y remitidos al Consejo Municipal hasta el 31 de diciembre de cada año.

Capítulo IV
Fundamentos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2020-2023

Artículo 11.- Naturaleza del Plan.- El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón General Antonio Elizalde y su actualización, es una política pública y un instrumento de planificación de desarrollo que busca ordenar, conciliar y armonizar las decisiones estratégicas del desarrollo respecto de los asentamientos humanos; las actividades económicas-productivas; y, el manejo de los recursos naturales, en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial de largo plazo, expedido de conformidad a las normas constitucionales vigentes, las del Código Orgánico de Organización Territorial,

Autonomía y Descentralización (COOTAD), las del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, las de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), Ordenanzas Municipales, Reglamentos y otras normas legales, que fueran aplicables.

Artículo 12.- Finalidad del Plan.- El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón General Antonio Elizalde, responde a una política y estrategia nacional de desarrollo y ordenamiento territorial, que tiene como finalidad lograr una relación armónica entre la población y el territorio, equilibrada y sostenible, segura, favoreciendo la calidad de vida de la población, potenciando las aptitudes y actitudes de la población, aprovechando adecuadamente los recursos del territorio, planteando alianzas estratégicas y territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo; fomentando la participación activa de la ciudadanía, diseñando y adoptando instrumentos, así como procedimientos de gestión que permitan ejecutar acciones integrales que articulen un desarrollo integral entre la población y su territorio en el contexto local, regional, nacional y mundial.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón General Antonio Elizalde, tiene como finalidad lograr el equilibrio entre los objetivos supremos que son: mejorar las condiciones de vida y de trabajo, la preservación y el cuidado del medio ambiente y de los recursos naturales, aumento en el nivel de ingresos económicos de la población, la reducción de brechas, el cambio de la matriz productiva y sustentabilidad patrimonial; convirtiéndose de esta manera en el instrumento fundamental de gestión y promoción del desarrollo del Cantón General Antonio Elizalde, el cual establece las pautas, lineamientos y estrategias para alcanzar un desarrollo sostenible del territorio.

En este contexto, en Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorio constituye la base para la ejecución de la competencia exclusiva de regulación del uso y control del suelo que por Ley corresponde a los Gobiernos Municipales o Distritales, que serán plasmados en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, cuyo punto de partida es el Modelo Territorial deseado mediante la implementación de las Categorías de Ordenamiento Territorial, como base para la clasificación y subclasificación del suelo cantonal.

Artículo 13.- Documentos y Contenidos.- Forman parte del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2020-2023, todo el contenido de los documentos, planos y tablas (cuadros), gráficos, anexos en él contenido, siendo el texto de la presente Ordenanza el cuerpo normativo complementario del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, conformado un solo instrumento legal, con el carácter de obligatorio cumplimiento.

Artículo 14.- Aprobación Presupuestaria.- De conformidad con lo previsto en la Ley, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón General Antonio Elizalde, tiene la obligación de verificar que el presupuesto operativo anual guarde coherencia con los objetivos y metas del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón General Antonio Elizalde.

Artículo 15.- Vinculación Jurídica.- La presente Ordenanza aprueba el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2020-2023, es de cumplimiento obligatorio, confiere derechos y crea obligaciones tanto para el GAD Municipal, como para las personas naturales y jurídicas, públicas y privadas.

Las normas complementarias que se generen deberán guardar concordancia con esta Ordenanza.

TÍTULO III
DEL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN GENERAL ANTONIO ELIZALDE

Capítulo I
De la Aprobación del Plan de Uso y Ocupación del Suelo

Artículo 16.- Aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo.- Se aprueba, expide y adopta el Plan de Uso y Gestión de Suelo para el Cantón General Antonio Elizalde, en su integridad y contenidos, como instrumento de planificación y política pública.

Los anexos que se integran a la presente Ordenanza forman parte habilitante de la misma, siendo de obligatorio cumplimiento de conformidad con los criterios y disposiciones de la Ley.

Artículo 17.- Vigencia y Publicidad. El Plan de Uso y Gestión de Suelo para el Cantón General Antonio Elizalde, entrará en vigencia a partir de la sanción de la presente Ordenanza, se publicará en la Gaceta Municipal y en los medios electrónicos disponibles, así como redes sociales para su respectiva difusión y conocimiento público.

El Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón General Antonio Elizalde, entrará en vigencia por doce años a partir de la sanción de la presente Ordenanza, sin perjuicio de su publicación en la gaceta municipal y en el Registro Oficial.

Capítulo II
Entidades Encargadas de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo

Artículo 18.- De la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo.- Corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón General Antonio Elizalde, sus Direcciones, en el ámbito de sus funciones y atribuciones; la aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, en el ejercicio de sus competencias.

Capítulo III
Fundamentos del Plan de Uso y Gestión del Suelo

Artículo 19.- Naturaleza del Plan.- El Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón General Antonio Elizalde, es una política pública y un instrumento de planificación de desarrollo que busca ordenar, conciliar y armonizar las decisiones estratégicas del desarrollo respecto de sus competentes estructurales y urbanísticos para el desarrollo del territorio del cantón, en cumplimiento con la normativa nacional y los demás instrumentos de planificación.

Artículo 20.- Documentos y Contenidos.- Forman parte del Plan de Uso y Gestión del Suelo, todo el contenido de los documentos, planos y tablas (cuadros), gráficos, anexos en él contenidos, siendo el texto de la presente Ordenanza el cuerpo normativo complementario, y las normas de arquitectura y urbanismo.

Artículo 21- Aprobación Presupuestaria.- De conformidad con lo previsto en la ley, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón General Antonio Elizalde,

tiene la obligación de verificar que el presupuesto operativo anual guarde coherencia con los objetivos y metas del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón General Antonio Elizalde.

Artículo 22.- Vinculación Jurídica.- La presente Ordenanza aprueba el Plan de Uso y Gestión del Suelo, es de cumplimiento obligatorio, confiere derechos y crea obligaciones tanto para el GAD Municipal, como para las personas naturales y jurídicas, públicas y privadas. Las normas complementarias que se generen deberán guardar concordancia con esta Ordenanza.

Artículo 23.- De los Planes Complementarios.- En los casos de la necesidad de establecer los planes complementarios estos deberán ser emitidos con el acto normativo correspondiente y con el cumplimiento de la normativa vigente.

TÍTULO IV
DE LA NORMA URBANÍSTICA EN EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN GENERAL ANTONIO ELIZALDE

CAPÍTULO I
ASPECTOS GENERALES EN LA APLICACIÓN DE LA NORMA URBANÍSTICA EN EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN GENERAL ANTONIO ELIZALDE

Artículo 24.- Criterios de Interpretación.- Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala; si fuesen contradicciones entre mediciones sobre planos y realidad prevalecerán éstas últimas, y si se diesen determinaciones en superficies fijas y en porcentajes o índices de proporcionalidad, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

Artículo 25.- Protección a los Derechos Adquiridos. Las modificaciones posteriores a los instrumentos de planificación y control urbano, no afectarán derechos reconocidos por actos administrativos anteriores.

Artículo 26.- Ejecución.- La ejecución de la presente Ordenanza es responsabilidad de la Entidad municipal encargada del territorio, en coordinación con las Direcciones de Obras Públicas, Planificación y Desarrollo, y Asesoría Jurídica. En cualquier caso de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá la que resulte más favorable a la menor edificabilidad, mayor dotación de equipamiento comunitario y espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, mayor beneficio social o colectivo, por la virtud de la función social de la propiedad y sometimiento de esta a los intereses públicos.

Artículo 27.- Acción Popular.- Concédase acción popular para denunciar cualquier acto violatorio de institución o persona que no observe las disposiciones de la presente Ordenanza, ante las instancias superiores y organismos de control.

CAPÍTULO II
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

Sección 1
Instrumentos de Planificación

Artículo 28.- Instrumentos de Planificación.- Los instrumentos de planificación

territorial son herramientas que permiten determinar un enfoque de gestión para ejecutar procesos de toma de decisiones en el territorio.

Son instrumentos de planificación, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial; Plan de Uso y Gestión de Suelo del Cantón General Antonio Elizalde, y los planes complementarios en todas sus formas.

Artículo 29.- De los Planes Urbanísticos Complementarios.- En los casos que el Gobierno Autónomo Descentralizado requiera efectuar planes urbanísticos complementarios, estos deberán ser procesados y canalizados por el ente municipal encargado del territorio, y con la aprobación de la entidad de municipal encargada de la planificación.

Bajo ningún parámetro los planes urbanísticos complementarios, podrán modificar, suprimir, remplazar los contenidos y criterios establecidos por el Plan de Uso y Gestión de Suelo del Cantón General Antonio Elizalde.

Sección 2
Criterios aplicación de las Políticas Urbanas

Artículo 30.- Administrativas.- Fortalecer la planeación como instrumento que ejerza la coordinación de todas las actividades institucionales, para el logro de una eficiente gestión.

Artículo 31.- De Uso de Suelo.- Dirigir y coordinar las acciones necesarias para que el uso del suelo esté acorde con las normas sobre el desarrollo físico del territorio, propicie una mejora permanente de la calidad de vida de los habitantes y sea acorde con la conservación y protección ambiental. Son objetivos del Uso del Suelo las siguientes:

a) Densificar el área urbana existente (consolidada y en consolidación);
b) Recuperar y ordenar el espacio público para el uso y disfrute colectivo, y adecuarlo a las personas con discapacidad;
c) Determinar las zonas urbanas e incorporarlas;
d) Delimitar áreas de protección ambiental, paisajístico y riesgo;

Artículo 32.- Servicios Públicos.- Coordinar y orientar acciones tendientes a unificar la gestión de los diferentes instrumentos de planificación, para completar las coberturas geográficas y poblacionales, a partir de las tendencias de crecimiento urbano y asegurar la calidad de los servicios.

Artículo 33.- Ambientales.- Dirigir, orientar y ejecutar acciones para preservar, proteger y recuperar los recursos naturales de agua, suelo, aire y paisaje, en coordinación con las entidades y dependencias responsables y la participación de la comunidad.

Artículo 34.- Vivienda.- Coordinar acciones para promover e incentivar la ejecución de programas nuevos y de mejoramiento de vivienda (estatal, mixta y privada), con aprovechamiento eficiente del suelo urbano disponible y de la infraestructura de servicios públicos.

Artículo 35.- Equipamiento Comunitario.- Alcanzar una cobertura de calidad, mediante la adecuación, dotación y construcción de equipamientos, con mobiliario urbano.

Artículo 36.- Deporte y Recreación.- Adecuar y optimizar el uso racional e intenso de los escenarios deportivos y recreativos existentes, como actividad básica de la cultura y ocio.

Artículo 37.- Vialidad, tránsito y transporte.- Orientar y ejecutar acciones para estructurar una red vial urbana eficiente, que facilite la accesibilidad y movilidad ordenada y segura de personas, tránsito y transporte. Son políticas de este sistema las siguientes:

a) Rectificar y regularizar los tramos de vías locales;
b) Habilitar y desarrollar ejes peatonales y ciclo vías con tratamiento ambiental y paisajístico; y,
c) Dotar a la ciudad de infraestructura y equipamiento para transporte de pasajeros y carga.

Sección 3
Criterios de aplicación de las Políticas Rurales

Artículo 38.- Centros Poblados.- Integrar funcionalmente el territorio rural a la vida económica, social y cultural del cantón, impulsando el desarrollo urbanístico rural.

Artículo 39.- Reglamentación.- Incorporar los centros poblados del área rural del cantón al sistema de planeación, a través de la normativa que se refiera a los usos de suelo, incluyendo disposiciones relacionadas con la definición de actividades principales, complementarias y compatibles; en especial para las zonas o áreas de riesgo y protección ambiental.

La dependencia municipal encargada del ordenamiento territorial elaborará los planes complementarios que se necesiten para el desarrollo urbanístico de los asentamientos humanos del cantón, el respecto de la frontera agrícola y ambiental.

Sección 4
Control y Gestión Territorial

Artículo 40.- Control Territorial.- La actuación municipal en materia de control del uso y ocupación del suelo, tiene por objeto comprobar que las distintas intervenciones estén de acuerdo a la reglamentación y normativa vigente, así como restablecer, en su caso, lo infringido. Este control será ejecutado por la entidad municipal encargada del territorio.

Artículo 41.- Gestión Territorial.- Se entiende por gestión territorial, a la facultad que tiene la Municipalidad para estudiar, tramitar y aprobar planos de subdivisiones de predios, urbanizaciones, reestructuraciones parcelarias, integración parcelaria, proyectos de diseño urbano y edificaciones, y expedir permisos de construcción, habitabilidad y propiedad horizontal, de acuerdo a lo que establecen las leyes, planes y ordenanzas municipales vigentes.

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

Artículo 42.- Facultades.- La Entidad municipal encargada del territorio está especialmente facultada para en caso de existir infracciones, emitir informes y actuar en función de lo que expresa esta Ordenanza y más normas jurídicas vigentes.

Artículo 43.- Funciones.- Las Funciones de la Entidad municipal encargada del territorio, estarán dirigidas a:

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

Artículo 44.- Conformación.- Para un correcto ejercicio de sus funciones, la Entidad municipal encargada del territorio, estará conformada por un grupo interdisciplinario de profesionales con perfiles o especializaciones que permitan un adecuado desenvolvimiento en materias de planificación, construcción, legislación urbana y ordenamiento territorial.

Sección 5
Instrumentos de Gestión del Suelo

Artículo 45.- Instrumentos de Gestión del Suelo.- Son herramientas técnicas y jurídicas que permiten la adquisición y la administración del suelo necesario para alcanzar los objetivos de desarrollo planteados para el cantón. Se aplicarán los instrumentos de gestión del suelo:

a. Distribución equitativa de las cargas y los beneficios;
b. Reajuste de terrenos;
c. Integración inmobiliaria;
d. Fraccionamiento, partición o subdivisión;
e. Cooperación entre partícipes;
f. Derecho de adquisición preferente;
g. Declaración de desarrollo y construcción prioritaria;
h. Declaración de zonas especiales de interés social;
i. Anuncio del proyecto;
j. Concesión onerosa de derechos; y,
k. Derecho de superficie.

Artículo 46.- Instrumento para la Distribución Equitativa de las Cargas y los Beneficios.- Es aquel que promueve el reparto equitativo de los beneficios derivados del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo entre los actores públicos y privados involucrados en función de las cargas asumidas.

Artículo 47.- Reajuste de Terrenos.- 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. Puede ser de iniciativa pública o privada.

Artículo 48.- Integración Inmobiliaria.- La integración inmobiliaria permite una nueva configuración física y espacial de un área con la finalidad de reordenar el suelo para el cumplimiento del planeamiento urbanístico, por iniciativa pública o privada.

Artículo 49.- Fraccionamiento, Partición o Subdivisión.- El fraccionamiento, la partición o la subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística.

Artículo 50.- Cooperación Entre Partícipes.- Permite realizar el reparto de las cargas y los beneficios de un plan parcial y unidades de actuación urbanística que no requieran de una nueva configuración predial.

Artículo 51.- Derecho de Adquisición Preferente.- Permite al Gobierno Municipal la adquisición de aquellos predios identificados a través del planeamiento urbanístico con el propósito de propiciar la consolidación de sistemas públicos de soporte y la construcción de vivienda de interés social.

Artículo 52.- Declaración de Desarrollo y Construcción Prioritaria.- Permite determinar zonas o predios localizados dentro del límite urbano que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, serán urbanizados o construidos por sus propietarios dentro de un plazo no menor a tres años a partir de su respectiva notificación y conforme con el ordenamiento establecido.

Artículo 53.- Declaración de Zonas Especiales de Interés Social.- Mediante este instrumento, el Gobierno Municipal podrá declarar zonas especiales de interés social que deberán integrarse o estar integradas a las zonas urbanas o de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo.

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

Artículo 54.- Anuncio del Proyecto.- El anuncio del proyecto es el instrumento que permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas, al valor de la fecha del anuncio público de las respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras.

Artículo 55.- Afectaciones.- Este instrumento, permite limitar las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo de predios en donde se construirá a futuro obras públicas o iniciativas de interés social. Estas afectaciones serán inscritas en el Registro de la Propiedad.

Artículo 56.- Concesión Onerosa de Derechos.- Es un instrumento mediante el cual, el Gobierno Municipal permite, mediante el pago de una tasa o contribución; la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, la modificación de usos del suelo o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en aquellos polígonos de intervención urbanística que permita el plan de uso y gestión de suelo o sus planes urbanísticos complementarios.

Artículo 57.- Derecho de Superficie.- Mediante este instrumento, el Estado transfiere a favor de un tercero el derecho para edificar en suelo de su propiedad, conforme con

lo establecido en el planeamiento urbanístico, incluidas las cargas que le son propias, mediante la suscripción de un contrato que será elevado a escritura pública, debidamente registrada.

Artículo 58.- Regularización Prioritaria de Asentamientos Humanos de Hecho.- Mecanismos que se podrán regularizar asentamientos humanos de hecho y consolidados que por su consolidación y tiempo en el territorio requieren de un fraccionamiento, titularización individual y dotación de servicios.

CAPÍTULO III
Sección 1
De la Clasificación del Suelo

Artículo 59.- Clasificación del Suelo.- El territorio cantonal se clasifica en dos tipos de suelo: Rural y Urbano, cada uno tiene su respectiva clasificación.

Artículo 60.- Suelo Rural.- Es el suelo destinado a las actividades agroproductivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos.

El suelo rural se clasifica de la siguiente manera:

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

Artículo 61.- Suelo Rural de Producción.- Es el suelo rural cuya cobertura está relacionada con actividades agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales e infraestructura antrópica y de apoyo a la producción.

Artículo 62.- Suelo Rural de Expansión Urbana.- Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo.

Artículo 63.- Suelo Rural de Protección Ambiental.- Es el suelo rural que, por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección. No es un suelo apto para recibir actividades de ningún tipo, que modifiquen su condición de suelo de protección, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.

Artículo 64.- Suelo Rural de Aprovechamiento Extractivo.- Es el suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de naturaleza.

Artículo 65.- Suelo Urbano.- Suelo urbano es el que está ocupado por asentamientos humanos concentrados dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos constituyendo de esta manera, un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados y que pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural. Se clasifica en:

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

Artículo 66.- Suelo Urbano Consolidado.- Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.

Artículo 67.- Suelo Urbano No Consolidado.- Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización.

Artículo 68.- Suelo Urbano de Protección.- Es el suelo urbano que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente.

Sección 2
Usos del Suelo

Artículo 69.- Definición de Uso de Suelo.- Se entenderá por uso del suelo, el destino y las actividades que se realizarán en los predios. La clasificación del uso de suelo se encuentra en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Artículo 70.- Uso Residencial.- El uso residencial es aquel cuyo destino es la vivienda, en las condiciones y requerimientos del PUGS, con las condiciones necesarias para su habitabilidad.

Artículo 71.- Clasificación del Uso Residencial. Se determinan varios tipos de uso residencial:

a. **Residencial de Baja Densidad. R1.** Zonas de uso residencial unifamiliar en las que se permite la presencia limitada de comercios y servicios básicos y equipamientos elementales.
b. **Residencial de Mediana Densidad. R2.** Zonas de uso residencial unifamiliar en las que se permite una considerable cantidad de comercios, servicios y equipamientos.
c. **Residencial de Alta Densidad. R3.** Zonas de uso residencial unifamiliares o multifamiliares en las que se permite un mayor número de comercios, servicios y equipamientos.
d. **Residencial Agrícola RA.** Zonas de uso residencial que pueden compartirse con actividades agropecuarias, tales como: quintas vacacionales, huertos familiares y urbanizaciones con esta vocación. Se caracteriza por el área o tamaño de sus predios el mismo que permite un espacio para otras actividades diferentes al uso residencial. Pueden ser actividades productivas agrícolas, pecuarias, forestales, piscícolas o turísticas, o destinadas a servicios ambientales, permite comercio y servicios básicos así como equipamiento educativo, social y recreacional.
e. **Residencial Rural. RR.** Zonas destinadas al uso residencial fuera del área urbana. Se refiere al área residencial en recintos, comunas, zonas periurbanas, en las que el tamaño de los predios no permita actividades diferentes al uso residencial.
f. **Residencial de Interés Social. RIS.** Zonas de uso residencial exclusivas para el desarrollo de viviendas de interés social, reubicación emergente y asentamientos humanos ubicados en áreas de riesgo no mitigable y primera vivienda, permite infraestructura educativa y equipamiento comunitario.

Artículo 72.- Uso de Suelo Múltiple.- Áreas destinadas a usos diversos que pueden ser residenciales, oficinas, comercios, equipamientos.

Artículo 73.- Uso Equipamiento.- Son áreas destinadas a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios así como el esparcimiento necesario para mejorar la calidad de vida de la población.

Estos equipamientos se clasifican en:

a. **Servicios de la Administración Pública:** son las áreas, edificaciones e instalaciones destinadas a las áreas administrativas en todos los niveles.
b. **Educación:** corresponde a los equipamientos destinados a la formación intelectual, capacitación y preparación de los individuos para su integración en la sociedad.
c. **Cultura:** corresponde a los espacios y edificaciones destinados a las actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura.
d. **Salud:** corresponde a los equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud como prevención, tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos y de profilaxis.
e. **Bienestar Social:** Corresponde a las edificaciones y dotaciones de asistencia no específicamente sanitaria, destinada al desarrollo y la promoción del bienestar social, con actividades de información, orientación, y prestación de servicios a grupos humanos específicos.
f. **Deporte y Recreación:** el equipamiento deportivo y de recreación corresponde a las áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico, al deporte de alto rendimiento y a la exhibición de la competencia de actividades deportivas, y por los espacios verdes de uso colectivo que actúan como reguladores del equilibrio ambiental.
g. **Servicio Social.** Comprende las edificaciones para la celebración de los diferentes cultos, así como reuniones de carácter barrial o comunitario.
h. **Seguridad Ciudadana.** Comprende áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la seguridad y protección civil.
i. **Servicios Funerarios:** son áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la velación, cremación, inhumación o enterramiento de restos humanos.
j. **Transporte:** es el equipamiento de servicio público que facilita la movilidad de personas y vehículos de transporte.
k. **Infraestructura Pública:** instalaciones necesarias para garantizar el buen funcionamiento de los servicios y actividades urbanas.
l. **Especial:** comprende instalaciones que sin ser del tipo industrial pueden generar altos impactos ambientales, por su carácter y superficie extensiva necesaria, requieren áreas restrictivas a su alrededor.
m. **Comercial.** Instalaciones o espacios destinados al intercambio comercial como mercados, plazas, centros comerciales.

Artículo 74.- Uso Protección Ecológica.- Son áreas destinadas a la protección del patrimonio natural y ecosistemas existentes para asegurar un equilibrio ecológico y calidad ambiental.

a. **Áreas de Protección Hídrica:** Son áreas que constituyen una franja de protección de fuentes de agua como ríos, arroyos, ciénegas, ojos de agua, manantiales, bofedales, pantanos, así como sus ecosistemas asociados aportantes o estabilizadores de cuencas hidrográficas y del ciclo hídrico en general, los cuales son esenciales para la estabilización ambiental, reproducción o de importancia temporal para aves migratorias y de uso recreacional.
b. **Bosques y Vegetación Protectora.-** Formaciones vegetales, naturales o cultivadas, que tengan como función principal la conservación del suelo y la vida silvestre; están situados en áreas que permitan controlar fenómenos pluviales

torrenciales o la preservación de cuencas hidrográficas, especialmente en las zonas de escasa precipitación pluvial. Ocupan cejas de montaña o áreas contiguas a las fuentes o depósitos de agua. Constituyen cortinas rompevientos o de protección del equilibrio del ambiente. Están localizados en zonas estratégicas y de interés nacional.

c. **Áreas del PANE.** - Son las áreas protegidas oficialmente declaradas por el Ministerio del Ambiente a nivel Nacional, que se destacan por su valor protector, científico, escénico, educacional, turístico y recreacional. Son administradas por el MAE o mediante convenios de co-manejo con otras organizaciones locales.
d. **Áreas de Recuperación.-** Son áreas de propiedad pública, privada o comunitaria que por sus condiciones biofísicas y socioeconómicas, previenen desastres naturales, tienen connotaciones histórico-culturales, disminuyen la presión hacia las Áreas de Conservación, posibilitan o permiten la funcionalidad, integridad y conectividad con la Red de Áreas Protegidas y la Red Verde Urbana (corredores verdes) y constituyen referentes para la ciudad. Por sus características deben ser objeto de un manejo especial.
e. **Santuarios de Vida Silvestre**: Áreas con atributos sobresalientes en términos de biodiversidad e intangibilidad patrimonial. Sujetas a alta protección y restricciones de uso.
f. **Áreas de Conservación y Uso Sustentable ACUS**.- Son áreas que incluyen una zona núcleo de protección estricta, una zona de recuperación y una de uso sustentable. El área permitirá la adopción de prácticas de conservación, uso y manejo sustentable de ecosistemas y recursos naturales, de desarrollo agroforestal sostenible, de manera que estas aporten al mantenimiento de la viabilidad ecológica, así como a la provisión de bienes y servicios ambientales para las comunidades involucradas. En algunos casos, protegerá muestras significativas del patrimonio cultural.

Artículo 75.- Uso Recursos Naturales.- Su uso se relaciona con la utilización de los recursos naturales existentes en el territorio por lo que se busca una explotación racional y sustentable de los mismos.

Artículo 76.- Uso Recursos Naturales Renovables.- Actividades destinadas a la producción agropecuaria y forestal. Dentro de las actividades agropecuarias tenemos:

a. **Huertos Familiares.** Actividades agrícolas relacionadas con la obtención de productos básicos de consumo familiar.
b. **Agrícola.** Actividades relacionadas con toda clase de cultivos, perennes o de ciclo corto, ya sea de manera intensiva o baja escala.
c. **Granjas Bovinas.** Cría de ganado bobino ya sea bajo establo o en pastizales.
d. **Granjas Porcinas.** Actividades relacionadas con la cría de ganado porcino. Se clasifica en:
   - Doméstica. De 1 hasta 30 animales.
   - Comercial. De 31 hasta 100 animales.
   - Comercial a gran escala. De 101 animales en adelante.
e. **Granjas Avícolas.** Actividades relacionadas con la cría de especies menores. Se clasifica dependiendo de la cantidad de animales en:
   - Consumo. De 1 a 100 animales.
   - Doméstica. De 101 a 1.000 animales.
   - Comercial. De 1.001 a 10.000 animales.
   - Comercial a gran escala. De 10.001 en adelante.
f. **Otros usos pecuarios.** Actividades relacionadas con la cría de otras especies no tradicionales.
g. **Piscícolas.** Dedicadas a la producción de especies de aguas dulces y demás actividades relacionadas con el agua.

h. **Misceláneos.** Fincas y granjas integrales, agroecológicas y agroforestales.
i. **Forestal:** Actividades destinadas a la siembra y aprovechamiento de especies maderables. Y, complementando, actividades relacionadas a la instalación de viveros para especies maderables y nativas.

Los usos de granjas porcinas y avícolas cumplirán con las condiciones establecidas en sus respectivas ordenanzas.

Artículo 77.- Uso Recursos Naturales No Renovables.- Las dedicadas a la explotación del subsuelo para la extracción y transformación de los materiales en insumos industriales y de la construcción.

a. **Áridos y Pétreos.** Los dedicados a la extracción de insumos para la industria de la construcción o las artesanías (canteras).
b. **Minería Intensiva.** Extracción de minerales metálicos y no metálicos.

Artículo 78.- Uso Comercial y de Servicios.- Son usos compatibles con el uso residencial y el uso múltiple a excepción de las actividades destinadas para la diversión de adultos. Los usos comerciales se agrupan de la siguiente manera:

a. **Comercio Básico.** Abarrotes, frigoríficos, bazares, carnicerías, fruterías, panaderías, pastelerías, confiterías, heladerías, farmacias, papelerías, venta de revistas y periódicos, floristería, kioscos, cafeterías, restaurantes con venta restringida de bebidas alcohólicas, comidas rápidas, licorerías (venta en botella cerrada). Venta de ropa, almacén de zapatos, librerías. Venta de alfombras, telas y cortinas, artículos deportivos. Venta al detal de gas (GLP), hasta 250 cilindros de consumo doméstico.
b. **Servicios Básicos.** Peluquerías, salones de belleza, zapaterías, lavado de ropa, servicio de limpieza y mantenimiento, lavado de alfombras y tapices, teñido de prendas, sastrerías.
c. **TICs.** Internet, fotocopiadoras, cabinas telefónicas, cafenet, radioemisoras, televisoras, tvcable y similares.
d. **Oficinas Administrativas.** Oficinas privadas y públicas. Servicios Profesionales.
e. **Construcción.** Venta de muebles, venta de pinturas, vidrierías y espejos, ferreterías. Comercialización de materiales y acabados de la construcción.
f. **Comercio Agropecuario.** Venta de mascotas y alimentos, venta de alimentos y productos veterinarios, distribuidora de flores y artículos de jardinería, venta de productos agroquímicos, semillas y abono. Clínicas veterinarias, salud animal.
g. **Repuestos.** Repuestos y arreglo de bicicletas, repuestos de motocicletas, repuestos y accesorios para automóviles (sin taller), venta de llantas.
h. **Salud y Belleza.** Consultorios médicos, dentales, clínicas. Centros de cosmetología y masajes terapéuticos, baños turcos y sauna, centros de reacondicionamiento físico y servicios vinculados con la salud y la belleza.
i. **Arte.** Artículos de decoración, artículos de cristalería, porcelana y cerámica, antigüedades y regalos, galerías de arte, casas de empeño.
j. **Tecnología.** Instrumentos musicales, discos (audio y video), joyerías, relojerías, ópticas, jugueterías, electrodomésticos, mueblerías, venta de bicicletas y motocicletas, artefactos y equipos de iluminación y sonido, artículos para el hogar en general, artículos de dibujo y fotografía.
k. **Turismo y Alojamiento.** Hoteles, residenciales, hostales, pensiones, mesones, servicios de hotel-albergue, hosterías. Cabañas ecológicas, campamentos, refugios, piscinas de recreación, centros turísticos. Actividades Turísticas ecológicas y comunitarias.
l. **Centros de Diversión.** Bares, billares con venta de licor, cantinas, vídeo bar, karaoke, pool-bar, discotecas, peñas, otros. Cafés – concierto, salones de

banquetes y recepciones, casinos, juegos electrónicos y mecánicos con apuestas o premios en dinero.
m. **Centros de Comercio.** Micromercados, delicatesen, patio de comidas, centros comerciales, comisariatos, mercados tradicionales.
n. **Derivados de Petróleo.** Lubricantes, aceites de motor, distribuidora de llantas y servicios, talleres mecánicos pesados, estaciones de combustible, gasolineras, depósito de distribución de gas (GLP) desde 251 hasta 1000 cilindros de 15 Kg.
o. **Venta Vehículos y Maquinaria Liviana.** Agencias y patios de vehículos (con taller en local cerrado), venta y renta de maquinaria liviana en general.
p. **Almacenes y Bodegas.** Bodegas de productos (elaborados, empaquetados y envasados que no impliquen alto riesgo), distribuidora de insumos alimenticios y agropecuarios, bodegas comerciales de productos perecibles y no perecibles.
q. **Comercio Materia Prima.** Materias Primas para la Industria.
r. **Comercio Temporal.** Ferias temporales, espectáculos teatrales, recreativos, circos ambulantes. Ferias Libres.
s. **Comercio Restringido.** Moteles, casas de cita, lenocinios, prostíbulos, cabarets, espectáculos en vivo para adultos (striptease).

Artículo 79.- Uso Industrial.- Áreas destinadas al proceso de valor agregado de la producción local y la transformación de materias primas tanto locales como de otros lugares. En el cantón se impulsará las siguientes tipos de industria:

a. **Industria Artesanal.** Actividades artesanales destinadas a dar valor agregado a materias primas y productos del sector.
b. **Industria de Bajo Impacto:** Actividades industriales que generen impacto mínimo en el medio ambiente.
c. **Industria de Mediano Impacto**. Actividades industriales cuyo impacto deben ser considerados como de medianas consecuencias para el medio ambiente.

Artículo 80.- Uso Protección Especial.- Áreas destinadas a la protección de infraestructura vial e infraestructura especial, como líneas de poliductos, líneas de alta tensión, etc.

a. **Áreas de carreteras, caminos y accesos a predios.** Área de carreteras, caminos y accesos prediales y su respectivo retiro.
b. **Áreas de Protección de Poliductos.** Retiros de Acueductos, oleoductos, gasoductos.
c. **Áreas de Protección de Líneas de Transmisión Eléctrica.** Líneas de Alta tensión.

Artículo 81.- Uso Protección Patrimonial.- Áreas destinadas a la protección de elementos que por su valor histórico, arquitectónico, simbólico y ambiental poseen un alto significado patrimonial.

a. **Áreas Históricas.** Áreas Históricas, casas patrimoniales.
b. **Zonas Arqueológicas.** Zonas de interés arqueológico.

Artículo 82.- Zonas de Riesgo.- Áreas que se encuentran en zonas de deslaves o que tengan un alto grado de que se produzcan las mismas.
a. **Zonas Urbanas con Riesgo No Mitigable.** Zonas donde se debe conservar la vegetación existente o su reforestación y se prohíbe todo tipo de construcción.
b. **Zonas Urbanas en Riesgo Mitigable.-** Zonas donde se permiten construcciones bajo medidas de mitigación de riesgos.

Sección 3
Compatibilidad de los Usos de los Suelos

Artículo 83.- Definición.- Por compatibilidad de uso de suelo se entiende la aplicación de varios usos en una determinada zona.

Artículo 84.- Uso General.- Es aquel definido por el plan de uso y gestión de suelo que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario.

Artículo 85.- Usos Específicos.- Son aquellos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido.

a. **Uso Principal.** Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona.
b. **Uso Complementario.** Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica.
c. **Uso Restringido.** Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.
d. **Uso Prohibido.** Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario, y no es permitido en una determinada zona. Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.

Artículo 86.- Aplicación de Uso de Suelo.- Para cada zona de planificación se aplicará sin ninguna restricción el uso de suelo principal. Los usos complementarios siempre y cuando complementen el uso principal, el restringido observando las debidas consideraciones, y el uso prohibido de acuerdo a lo establecido en la ley.

En caso de no existir algún uso de suelo expresado en esta ordenanza o el en PUGS, queda autorizada la Entidad municipal con soporte e informes de la Unidad de Planificación Territorial, bajo el debido criterio técnico, establecer o permitir actividades referentes a un determinado uso de suelo.

La compatibilidad del uso de suelo se encuentra en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, denominado Compatibilidad del Uso del Suelo.

Sección 4
Zonificación de Uso y Ocupación de Suelo

Artículo 87.- Definición.- Es el proceso que tiene como fin definir el régimen urbanístico del suelo, en función de zonas de planeamiento denominados por la LOOTUGS como polígonos de intervención. A estos polígonos se les asigna normas de aprovechamiento en función del modelo territorial urbanístico, de la naturaleza y vocaciones propias del suelo.

Artículo 88.- Polígono de Intervención Territorial.- Se define como polígono de intervención, una porción de territorio cantonal ya sea urbano o rural que tiene características similares y homogéneas en el que se definirá una forma de intervención para todos los predios que lo conformen. Los polígonos de intervención están representados en los mapas del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Sección 5
Forma de Ocupación y Edificabilidad del Suelo

Artículo 89.- Zonificación Sectorial.- Se entenderá por Zonificación Sectorial de Uso

y Ocupación del Suelo al establecimiento de lineamientos urbanísticos para el aprovechamiento ordenado del suelo tanto urbano como rural; mediante la delimitación de zonas diferenciadas en las cuales se determinará:

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

Artículo 90.- Codificación.- Para la asignación de la codificación se establecerán códigos alfanuméricos compuestos en el siguiente orden: por una sigla, un literal unido a numerales, y dos numerales separados por guiones cuyos significados son los siguientes:

a. Los literales iniciales indican el uso del suelo que se aplicará de conformidad con el cuadro y el plano de uso del suelo y zonificación;
b. La sigla identifica la forma de ocupación: A = aislada (con retiros frontal, lateral y posterior); B = pareada (con retiros frontal, posterior y un lateral); C = continua con retiro frontal no sobre la línea de fábrica (con retiro frontal y posterior); D = continua sin retiro frontal sobre la línea de fábrica (con retiro posterior); unido a esta se expresa el numeral del área del lote mínimo.
c. El numeral siguiente expresa el número de pisos;
d. El último dígito representa el porcentaje de ocupación del suelo en planta baja COS.

Artículo 91.- Dimensiones y Áreas Mínimas de Lotes.- Las habilitaciones del suelo para subdivisión, fraccionamiento o urbanización observarán las dimensiones y las superficies mínimas de los lotes, y grados o porcentajes de pendientes establecidas en el PUGS y demás instrumentos de planificación.

Artículo 92.- Tipologías de Formas de Ocupación para Edificación.- Las edificaciones observarán el alineamiento teniendo como referencia la línea de fábrica y las colindancias del terreno para cada una de las siguientes tipologías:

a. Tipología Aislada (A). Las edificaciones deben cumplir con cuatro retiros: frontal, dos laterales y posterior.
b. Tipología Pareada (B). Las edificaciones deben respetar tres retiros: frontal, posterior y un lateral.
c. Tipología Continua (C). Las edificaciones deben respetar el retiro frontal y posterior.
d. Tipología sobre línea de fábrica (D). Las edificaciones deben respetar solo el retiro posterior.

Las tipologías Aislada, Pareada y Continua pueden aceptar la ocupación del retiro frontal en planta baja o dos plantas según las determinaciones propias del PUGS y los demás instrumentos de planificación.

La tipología D, permite el volado a partir de la primera planta superior en una correspondiente al 10% del ancho de la calle y con un límite máximo de 1,00 metro fuera de la línea de fábrica.

Artículo 93.- Coeficiente de Ocupación del Suelo.- El Coeficiente de ocupación en la planta baja (COS PB) es la relación que existe entre el área edificada en plata baja y el área total del lote. Coeficiente de ocupación del suelo total (CUS TOTAL) es la relación entre el área total edificada computable y el área del lote.

Artículo 94.- Retiros.- Las edificaciones a construir deben cumplir con retiros de construcción establecidos en el PUGS y, en caso de existir en los planes parciales. Estos retiros son: frontales, laterales y/o posteriores, y se deben cumplir de acuerdo a las tipologías de formas de ocupación.

Artículo 95.- Altura de Edificación.- La altura de edificación corresponde al número de pisos establecido en la zonificación para cada polígono de intervención.

Artículo 96.- Altura del Local. La altura de local es la distancia entre el nivel de piso terminado y la cara inferior de la losa o del cielo raso terminado, medida en el interior del local. En todos los casos la altura mínima de local se medirá desde el piso terminado hasta la cara inferior del cielo raso terminado.

Sección 6
Aplicación de la Zonificación

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

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

Artículo 98.- Zonificación Establecida.- La zonificación se establece para todo el territorio cantonal, urbano y rural de acuerdo a cada polígono de intervención y se encuentra detallada en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, denominado zonificación total.

Sección 7
Excepciones

Artículo 99.- Imposibilidad de Aplicación de la Norma.- Cuando la zonificación establezca una forma de ocupación, altura y COS que se contrapongan al estado de

consolidación de una calle, manzana o sector, la dependencia municipal encargada del ordenamiento territorial, determinará las nuevas características, de acuerdo a la imagen urbana predominante.

Artículo 100.- Lotes Menores a lo Previsto en la Zonificación y Lotes Esquineros.- En el caso de compraventa sucesión o donación de padres a hijos(as), luego del análisis respectivo, se permitirá una tolerancia en un porcentaje máximo del 20% en el área, de todos los lotes y se permitirá una variación en la relación frente – fondo, se justificará documentadamente y hará constar de manera obligatoria en planos, informes y en la resolución de aprobación el nombre de los herederos.

A criterio técnico de la Entidad municipal encargada del territorio o la que haga las veces, se permitirá el incremento en el número de lotes a fraccionar, el mismo que deberá ser aprobado por el Concejo Municipal.

Cuando los lotes esquineros sean menores a las áreas previstas y no puedan desarrollar la forma de ocupación aislada (A) y pareada (B), se procederá de la siguiente manera:

• Mantendrán el retiro frontal, en el lado menor que da a la calle.
• Se adosarán a la colindancia del lado mayor del predio,
• Mantendrán el retiro posterior de la colindancia del lado menor del predio; y,
• Se desarrollarán dentro de los coeficientes de ocupación del suelo asignado.

Sección 8
Intensificación en la Utilización del Suelo

Artículo 101.- Edificabilidad Onerosa.- Los propietarios de predios podrán solicitar un incremento de edificabilidad, siempre y cuando cumplan con las consideraciones técnicas dispuestas en las Normas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y a las Normas Ecuatorianas de la Construcción.

Artículo 102.- Autorización de Incremento de Edificabilidad.- El incremento de edificabilidad se aprobará mediante acto administrativo por parte de la máxima autoridad previo informe favorable de la Entidad municipal encargada del territorio. Este incremento será de manera onerosa y se realizará mediante acto administrativo o tributario, según corresponda, o con la compensación social en suelo u otra que técnicamente se defina.

Artículo 103.- Autoridad Administrativa Responsable.- La Entidad municipal encargada del territorio, es la dependencia municipal responsable del informe para el incremento de edificabilidad, para lo cual evaluará la factibilidad de incremento.

Artículo 104.- Incremento.- Con el propósito de estimular la construcción en lotes contiguos no edificados y evitar el fraccionamiento excesivo, se permitirá intensificar la ocupación del suelo. En predios cuya superficie integrada sea igual a dos y tres lotes mínimos, tendrán un incremento de edificabilidad en un 5% en el COS PLANTA BAJA y su equivalente en el CUS TOTAL.

Cuando la superficie de los predios integrados sea igual o mayor a 4 lotes mínimos, tendrán un incremento de la edificabilidad en un 10% en el COS PLANTA BAJA y su equivalente en el CUS TOTAL. En los dos casos mantendrán las alturas asignadas.

Artículo 105.- Casos en que es Posible el Incremento de Área de Edificación. Cuando las edificaciones proyectadas se destinen a un uso distinto al de vivienda, y

sean compatibles con la zonificación asignada al sector o cuando los edificios contemplen vivienda y otros usos, se podrá incrementar el coeficiente de ocupación del suelo (COS PLANTA BAJA) en un 10%, y el volumen de edificación se calculará multiplicando dicho COS por la altura de edificación asignada; se mantendrán los retiros asignados y se considerará una tolerancia del 10% sobre la superficie del predio.

Cuando se trate de proyectos de propiedad horizontal, y en especial por sucesiones hereditarias e integración de lotes, la máxima autoridad a pedido de los copropietarios, luego del respectivo análisis técnico, procederá a aprobar o negar el incremento, previo informe favorable de la Entidad municipal encargada del territorio; haciendo constar el porcentaje incrementado.

Sección 9
Espacio Público

Artículo 106.- Definición.- Son áreas y elementos urbanísticos, arquitectónicos, paisajísticos y naturales destinados por su uso o afectación a la satisfacción de necesidades colectivas y es el elemento que articula y estructura el espacio y regula las condiciones ambientales del mismo.

Artículo 107.- Componentes.- El espacio público comprende, entre otros, los siguientes componentes:

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

Artículo 108.- Elementos Constitutivos y Complementarios.- Son elementos del espacio público, los constitutivos y los complementarios.

Artículo 109.- Elementos Constitutivos.-

a) Áreas integrantes de los sistemas de circulación peatonal y vehicular, constituidas por:

• Los componentes de los perfiles viales: derechos de vía, zonas de mobiliario urbano y señalización, ductos, puentes peatonales, escalinatas, bulevares, alamedas, rampas para discapacitados, andenes, malecones, parterres, cunetas, ciclo vías, estacionamiento para bicicletas, estacionamiento para motocicletas, estacionamientos bajo espacio público, zonas de estacionamiento, reductores de velocidad, calzadas y carriles.
• Los componentes de los cruces o intersecciones: esquinas, redondeles, puentes vehiculares, túneles y viaductos.

b) Áreas articuladoras del espacio público y de encuentro: parques urbanos, plazas, plazoletas, escenarios deportivos, escenarios culturales y de espectáculos al aire libre, y zonas de cesión gratuita a la Municipalidad.

c) Áreas para la conservación y preservación de las obras de interés público y los elementos urbanísticos, arquitectónicos, culturales, recreativos, artísticos y arqueológicos, las cuales pueden ser sectores de ciudad, manzanas, inmuebles individuales, arte mural, esculturas, fuentes ornamentales y accidentes geográficos.

d) Áreas y elementos arquitectónicos, espaciales y naturales de propiedad privada: que por su localización y condiciones ambientales y paisajísticas, sean incorporadas como tales en los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen, tales como cubiertas, fachadas, paramentos, pórticos, retiros frontales, cerramientos.

Artículo 110.- Elementos Complementarios.-

a) Componentes de vegetación natural e intervenida.
b) Elementos para jardines, arborización y protección del paisaje: vegetación herbácea o césped, jardines, arbustos, setos o matorrales, árboles o bosques.
c) Componentes del amoblamiento urbano:

Mobiliario

• Elementos de comunicación: mapas de localización de información pública, o lugares de interés, informadores de temperatura, contaminación ambiental, medidores de ruidos y mensajes, teléfonos, carteleras locales, pulsadores y buzones.

• Elementos de organización: paradas de buses, tope llantas y semáforos.

• Elementos de ambientación: luminarias peatonales, luminarias vehiculares, protectores de árboles, rejillas de árboles, jardineras, bancas, relojes, pérgolas, parasoles, esculturas y murales.

• Elementos de recreación: juegos para adultos e infantiles.

• Elementos de servicios: parquímetros, bicicleteros, surtidores de agua, casetas de ventas, casetas de turismo, muebles de lustra botas.

• Elementos de salud e higiene: baños públicos, contenedores para reciclar las basuras.

• Elementos de seguridad: barandas, pasamanos, cámaras de televisión para vigilancia, sirenas, hidrantes, equipos contra incendios.

Señalización

• Elementos de nomenclatura domiciliaria o urbana.

• Elementos de señalización vial para prevención, reglamentación, información.

Artículo 111.- Autorización de Uso.- En el caso de áreas públicas de uso activo o pasivo, el Municipio podrá autorizar su uso por parte de organizaciones particulares y que representen los intereses del barrio o entidades privadas, podrá encargar la administración, mantenimiento, equipamiento del espacio mediante contratos o convenios.

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

Artículo 112.- Accesibilidad.- Los parques y zonas verdes así como las vías y los demás espacios que tengan el carácter de bienes de uso público no podrán ser cercados, amurallados o cerrados en forma tal que priven a la población de su uso, disfrute visual y libre tránsito, sin perjuicio de las instalaciones o elementos de seguridad destinados a garantizar su conservación y ordenado aprovechamiento, compatibles con su naturaleza pública.

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

Artículo 113.- Ocupación del Espacio Público Aéreo o de Subsuelo.- Cuando para la provisión de servicios públicos y elementos de enlace urbano se utilice el espacio aéreo o el subsuelo de inmuebles o áreas pertenecientes al espacio público, la Municipalidad establecerá los mecanismos para la expedición del permiso de ocupación y utilización del espacio público y para el cobro de tasas, de acuerdo a las disposiciones de la ordenanza sobre la materia.

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

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

Artículo 114.- Áreas de Cesión.- En fraccionamientos en los que las áreas de cesión para zonas verdes, servicios comunales, sean inferiores a las mínimas exigidas por esta ordenanza, cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, o cuando existan espacios públicos de ejecución prioritaria, se podrá compensar la obligación de cesión en dinero u otros inmuebles, de acuerdo a la valoración comercial establecida por la Jefatura de Avalúos y Catastros. Si la compensación es en dinero o en otros inmuebles se deberá asignar su valor a la provisión de espacio público en los lugares apropiados según lo determine la Entidad municipal encargada del territorio.

Sección 10
Habilitación de Suelo

Artículo 115.- Normativa General.- La habilitación del suelo se considera al proceso técnico de fraccionamiento del territorio, para lograr a través de la acción material y de manera ordenada, la adecuación de los espacios para la localización de asentamientos humanos y sus actividades.

Se habilita el suelo a través de diferentes procesos establecidos en la Ley, en el cantón General Antonio Elizalde se permitirán los siguientes propuestas de fraccionamientos de predios de las que resulten lotes o solares susceptibles de transferencia de dominio.

- Urbanizaciones.

- Subdivisión urbana.
- Proyectos inmobiliarios de interés social.
- Subdivisión rural para asentamientos humanos.
- Fraccionamiento agrícola.
- Proyectos urbanísticos de tratamiento especial.

Artículo 116.- Urbanización.- Son propuestas de iniciativa privada que tienen como finalidad el fraccionamiento de un predio que se encuentre dentro del área urbana o de expansión urbana en diez o más lotes resultantes, o su equivalente en metros cuadrados en función de la multiplicación del lote mínimo establecido en la zonificación respectiva multiplicada por diez. Las Urbanizaciones serán aprobadas a través de ordenanza por el Concejo Municipal del Cantón General Antonio Elizalde.

Para la habilitación del suelo en urbanizaciones, se deberán cumplir con las siguientes condiciones:

• Formulación del proyecto urbanístico con su respectiva factibilidad de dotación de servicios básicos.
• Se someterán a las normas de zonificación emitidos por el Plan de Uso y Gestión del Suelo para el polígono de intervención respectivo.
• Cumplirán con los estándares urbanísticos para la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes.
• Deberán cumplir con las normas establecidas para la dotación de áreas verdes y equipamiento comunal.
• Acreditar la respectiva garantía de cumplimento de dotación de infraestructura básica.

Artículo 117.- Subdivisión Urbana.- Son propuestas de iniciativa privada que tiene como finalidad el fraccionamiento de un predio que se encuentre dentro del área urbana en dos a diez lotes resultantes.

Con el objetivo de un adecuado desarrollo urbano, en el área de expansión urbana, las subdivisiones están restringidas a los criterios técnicos de la Entidad municipal encargada del territorio la misma que evaluará los proyectos de fraccionamientos de acuerdo al plan parcial que para el efecto será elaborado.

Para la habilitación del suelo en la subdivisión urbana, deberán cumplir con las siguientes condiciones:

• Formulación del proyecto urbanístico con su respectiva factibilidad de dotación de servicios básicos.
• Se someterán a las normas de zonificación emitidos por el Plan de Uso y Gestión del Suelo para el polígono de intervención respectivo.
• Cumplirán con los estándares urbanísticos para la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes.
• Deberán cumplir con las normas establecidas para la dotación de áreas verdes y equipamiento comunal.
• Acreditar la respectiva garantía de cumplimento de dotación de infraestructura básica.
En los casos de subdivisiones en las que no puedan aplicarse las normas reglamentarias y cuyo origen sea la sucesión por causa de muerte o partición judicial, y en caso de que los lotes resultantes no cumplan con el área mínima se acogerán a la Declaratoria en Propiedad Horizontal, a fin de poder efectuar la adjudicación de alícuotas.

Artículo 118.- Proyectos de Urbanizaciones para Vivienda de Interés Social.- Se consideran como tales, todas las actuaciones urbanísticas que tienen como objetivo principal el suelo destinado a la vivienda de interés social como urbanizaciones y proyectos de vivienda promovida por iniciativa pública.
Estos proyectos tienen como objetivo principal el de habilitar el suelo para vivienda de personas con escasos recursos económicos, para reasentamientos humanos de predios en riesgo o personas en movilidad humana.

Podrán ser implantados en suelo urbano, de expansión urbana o en el área rural cuya zonificación corresponda a residencial rural. No podrán ser implementados en zonas de conservación natural, protección ambiental, de riesgo, protección patrimonial u otras zonas con clara vocación agrícola; que además cuenten con informes favorables de factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y de impacto ambiental.

Artículo 119.- Promotores de Proyectos de Urbanizaciones para Vivienda de Interés Social.- Serán calificados como proyectos de urbanizaciones para vivienda de interés social, los proyectos que buscan una solución al déficit de vivienda para las personas con bajos recursos económicos. Pueden ser promovidos por:

- El Gobierno Municipal por administración directa o mediante convenios suscritos con otros niveles de gobierno, o, con ONGs u otras instituciones que financien o ayuden con el financiamiento de estos proyectos.
- El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) por administración directa o en coordinación con instituciones públicas y privadas, (empresas, constructores individuales, cooperativas de vivienda, organizaciones pro vivienda) y, que previamente el Municipio, las califique como tales.

Artículo 120.- Calificación como Proyectos de Urbanizaciones para Vivienda de Interés Social.- Le corresponde a la Jefatura del Área Social o la que haga sus veces, la calificación de un proyecto de vivienda de interés social, para lo cual emitirá informe de acuerdo a los análisis socioeconómicos respectivos.

Artículo 121.- Procedimiento para Calificación de Proyectos de Urbanizaciones de Vivienda de Interés Social.- El proceso para calificar los proyectos de interés social:

- Recepción de solicitudes y/o pedidos.
- Socialización del proyecto en el lugar de implementación.
- Análisis socioeconómico de los aspirantes.
- Calificación de aspirantes.
- Informe de calificación como Proyecto de vivienda de interés social.

Artículo 122.- Subdivisión Rural para Asentamientos Humanos.- Son aquellas que tienen por objetivo el fraccionamiento de un predio o parte de él, en varios lotes con el objetivo de regularizar asentamientos humanos que se encuentran en situación de riesgo o inseguridad jurídica. Estas lotizaciones solo se podrán implementar en el área de expansión de los centros poblados existentes, de acuerdo a lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Para proceder con subdivisión rural de asentamientos humanos, se considerará lo siguiente:

- Se someterán a las normas de zonificación emitidos por el Plan de Uso y Gestión del Suelo para el polígono de intervención respectivo.

- Cumplirán con los estándares urbanísticos para la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes.
- Deberán cumplir con las normas establecidas para la dotación de áreas verdes y equipamiento comunal.
- Acreditar la respectiva garantía de cumplimento de dotación de infraestructura básica.

Artículo 123.- Fraccionamiento Agrícola.- Considérese 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.

Para proceder con el fraccionamiento agrícola, se considerará lo siguiente:

- Se someterán a las normas de zonificación emitidos por el Plan de Uso y Gestión del Suelo para el polígono de intervención respectivo.
- Cumplirán con los estándares urbanísticos para la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes.
- Para proceder con cualquier tipo de construcción en los lotes resultantes se necesita del permiso de la Entidad municipal encargada del territorio.

Artículo 124.- Proyectos Urbanísticos de Tratamiento Especial.- Son habilitaciones del suelo destinados a la implementación de usos combinados: actividades agrícolas, turísticas, protección ambiental, huertos familiares o quintas vacacionales. Estos proyectos solo se podrán implementar dentro de la zona de tratamiento especial definida por el Plan de Uso y Gestión del Suelo observarán la zonificación establecida en los mapas que forman parte del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Para proceder con los proyectos de tratamiento especial se considerará lo siguiente:

- Se someterán a las normas de zonificación emitidos por el Plan de Uso y Gestión del Suelo para el polígono de intervención respectivo.
- Para los proyectos urbanísticos ubicados en las tierras rurales de la zona periurbana, la autorización de la Autoridad Agraria Nacional.
- Para los proyectos urbanísticos en predios colindantes con la red vial estatal, regional o provincial, es necesario la autorización del nivel de gobierno responsable de la misma.

Artículo 125.- Cambio de Zonificación en la Zona de Tratamiento Especial.- Puesto que la zona de tratamiento especial tiene doble zonificación, mediante acto administrativo se asignará una segunda zonificación únicamente al área en donde se ejecutará el proyecto urbanístico de tratamiento especial.

Sección 11
Habilitación de Suelo para Proyectos Especiales

Artículo 126.- Proyectos Especiales.- Se entenderá por proyectos especiales a los relacionados con granjas, establos, zoocriaderos, viveros, invernaderos, piscicultura, apicultura, los cuales solo se podrán implementar en suelo de recursos naturales renovables (RNR).

Estos proyectos, podrán desarrollarse siempre y cuando sean predios iguales o mayores a 4.000 m2.

Artículo 127.- Servicios Básicos.- La dotación de agua potable y alcantarillado será de responsabilidad exclusiva del propietario y/o promotor del proyecto, debiendo en su caso contar con la aprobación de estos sistemas por parte de la entidad encargada del servicio de agua en el cantón.

Artículo 128.- Imagen del Proyecto.- Los proyectos que se construyan en áreas de protección y/o aprovechamiento, se sujetarán a las siguientes regulaciones:

a) **Nivel arquitectónico:** deberá observar la utilización de elementos y materiales acordes con el paisaje natural del terreno y el sector, procurando su implantación racional y adaptación con relación a su topografía original; y,

b) **Nivel urbanístico:** considerará y propondrá su articulación al sector sujetándose al trazado vial y afectaciones previstas.

Artículo 129.- Protección al Medio Natural.- La propuesta incluirá proyectos de forestación y reforestación, jardinería, huertos y crianza de animales, con el objeto de revitalizar el entorno ecológico y las actividades agrícolas del área.

Artículo 130.- Procedimiento.- Para obtener la aprobación del proyecto el interesado, proyectista o promotor deberá seguir el siguiente procedimiento:

a) Presentación para su informe del plan general de implantación a la Entidad municipal encargada del territorio, con el informe favorable de entidad encargada del servicio de agua en el cantón, respecto a los sistemas de dotación o autoabastecimiento de agua potable y recolección, tratamiento y desalojo de aguas servidas;
b) Informe de prefactibilidad emitido tanto por la Dependencia Municipal encargada de la Gestión Ambiental, como por la encargada de la gestión de riesgos.
c) Presentación del proyecto a la Entidad municipal encargada del territorio con la documentación referida a la Aprobación de Planos y del Permiso de Construcción.

Sección 12
Habilitación de Suelo en Áreas Protegidas

Artículo 131.- Proyectos a Implantarse en Áreas de Protección Ecológica y Patrimonial.- Podrán implantarse proyectos relacionados con equipamientos culturales, turismo, recreativos y deportes; siempre y cuando sean predios iguales o mayores a 20.000 m2.

Artículo 132.- Servicios Básicos.- La dotación de agua potable y alcantarillado en áreas de protección y o aprovechamiento será de responsabilidad exclusiva del propietario y/o promotor del proyecto, debiendo en su caso contar con la aprobación de estos sistemas por parte de la entidad encargada del servicio de agua en el cantón.

Sección 13
Estándares Urbanísticos para la Habilitación del Suelo

Artículo 133- Sistema Vial.- Todo fraccionamiento de suelo contemplará un sistema vial de uso público. Los fraccionamientos y subdivisiones destinados a la construcción de viviendas, se sujetarán a las especificaciones contenidas en la normativa de la entidad respecto a las especificaciones mínimas de vías.

En cuanto al derecho de vía, se sujetará a la normativa emitida al respecto por parte del Gobierno Nacional, Provincial o Municipal según fuere del caso.

La dependencia municipal encargada del ordenamiento territorial diseñará la estructura vial: Red de vías expresas, arteriales, colectoras, locales, peatonales, ciclo vías y escalinatas.

En todo tipo de fraccionamientos el diseño y construcción de las vías deben ser realizados por el promotor, sujetándose a lo dispuesto en las disposiciones de esta Ordenanza, previa aprobación de la dependencia municipal encargada del ordenamiento territorial.

Artículo 134.- Áreas de Protección.- Cuando existan elementos hídricos, se deberá respetar los retiros exigidos por la Autoridad Nacional del Agua y la respectiva Ordenanza Municipal. En el caso de quebradas, lo que estipula esta Ordenanza. Estas áreas se denominarán Áreas de Protección Hídrica y no podrán ser consideradas como áreas verdes comunales.

En el caso de líneas de transmisión eléctrica de alta tensión, se respetará un ancho total establecido de acuerdo a la potencia transmitida.

Artículo 135.- Previsión Obligatoria de Áreas Verdes y de Equipamiento Comunal.- Todo fraccionamiento de suelo o subdivisión sujeto o derivado de una autorización administrativa de urbanización, contemplará áreas para espacios verdes y equipamiento comunal. El área destinada para este efecto no será inferior al 15% del área útil urbanizable del terreno y no podrá superar el 35% de la superficie útil (de lotes) del terreno a dividirse, incluidos los lotes de reserva y, se ubicará con frente a una vía vehicular. Las áreas de protección de ríos, quebradas o taludes no podrán ser consideradas como áreas verdes o de equipamiento comunal. El frente de esta área no podrá ser inferior al mínimo establecido por la zonificación del sector, y la relación máxima frente - fondo será máximo 1:5.

En caso de que las áreas verdes y las de equipamiento comunal a habilitarse presenten pendientes iguales o superiores al 20%, el propietario garantizará la entrega de las mismas perfectamente aterrazadas y con taludes protegidos, a cuyo efecto entregará una de las garantías previstas en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, por el valor equivalente al costo de los trabajos a ejecutarse a favor del Municipio.

Los linderos de los lotes privados hacia las áreas verdes y equipamiento comunal serán frentes vivos, y podrán tener fachada e ingreso peatonal hacia las mismas. Cuando un predio esté limitado o atravesado por ríos o quebradas, cuyas áreas de protección sean mayores al treinta por ciento (30%) de la superficie total del predio, no se exigirán áreas verdes, sino únicamente el equipamiento comunal que se lo ubicará en el área útil del terreno. En el caso de que no sea mayor al 30%, éste deberá ser parte del 15% exigible de área verde en tanto sea totalmente útil para ese propósito, para ello deberá existir informes de la Dirección de Planificación y de Gestión de Riesgos. Esta disposición regirá para todo proyecto de habilitación del suelo.

Las áreas destinadas para zonas verdes y equipamiento comunal deberán ser entregadas a la Municipalidad en las condiciones y en los plazos en los que determine el permiso de habilitación del suelo y previo informe del órgano administrativo competente.

Artículo 136.- Casos en los que el Establecimiento de Áreas Verdes y Equipamiento Comunal No es Exigible.- No se exigirá el establecimiento de áreas verdes y comunales en los siguientes casos:

a) Cuando los predios a habilitarse sean producto de divisiones anteriores en las cuales se haya contribuido con el diez por ciento para áreas verdes, y cuyo titular de dominio sea el mismo propietario.
b) Fraccionamientos agrícolas con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización o lotización.
c) Cuando las subdivisiones se produzcan por el cruce de una vía pública aprobada por el Municipio, Ministerio de Obras Públicas o Consejo Provincial.
d) En el caso de donaciones para equipamiento comunitario de uso público, lo cual se hará constar expresamente en el acto administrativo de autorización.

No pueden ser destinados para áreas verdes o equipamiento comunal las áreas afectadas por vías o proyectos viales aprobados por la Municipalidad, Consejo Provincial y/o Ministerio de Obras Públicas, líneas de alta tensión, autopistas, acueductos, canales abiertos, oleoductos y poliductos, y zonas colindantes a terrenos inestables o inundables, o con pendientes iguales o superiores al 50%.

Artículo 137.- Mantenimiento de Áreas Verdes y de Equipamiento Comunal.- El mantenimiento de las áreas comunales es responsabilidad del urbanizador hasta que éstas sean entregadas al Municipio. Con posterioridad al traspaso de dominio, se podrá suscribir con los representantes del sector un convenio de colaboración mutua para el mantenimiento y cuidado de estos bienes de dominio público.

Estas áreas no podrán ser vendidas ni permutadas por la municipalidad, ni destinadas a otro fin; así como no podrá ocuparse o cerrarse, a ningún título, total o parcialmente lo que ya constituyere calle, plaza pública o espacio público, de conformidad con el Artículo 428 del COOTAD.

Artículo 138.- Diseño de Lotes.- Los lotes tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica. Tendrán como mínimo la superficie y el frente establecidos en la zonificación respectiva, pero se permitirá una tolerancia del 10% en la superficie y el frente de los lotes, en un máximo del 15% de la totalidad de los lotes proyectados en urbanizaciones.

En subdivisiones se permitirá la misma tolerancia en el 50% de los lotes. En urbanizaciones nuevas, los lotes esquineros deberán planificarse con dimensiones y áreas que permitan desarrollar los coeficientes de ocupación de suelo.

En caso de sucesión o donación de padres a hijos, se aplicará la tolerancia del 10% en la superficie y en el frente de todos los lotes. En caso de lotes proyectados ubicados al final de vías o pasajes peatonales, se podrá asumir como frente del lote el ancho total de la vía o pasaje.

Los lotes tendrán una relación máxima 1:5 (frente – fondo), su variación será aplicable para casos de sucesión por causa de muerte, para lo cual se requerirá de un informe previo de la Entidad municipal encargada del territorio. No se aceptarán lotes en terrenos cuyas pendientes sean superiores a 30% de la pendiente.

Artículo 139.- Infraestructura Básica.- Los proyectos de urbanización o subdivisión en suelo urbano y de expansión urbana, de manera obligatoria, construirán los sistemas de infraestructura de servicios básicos:

- Vías lastradas y compactadas en lotizaciones y asfaltadas en caso de urbanización.
- Aceras y bordillos, cunetas para urbanizaciones.
- Alcantarillas, puentes y pasos de agua, en caso de ser necesarios.

- Sistema de Agua Potable.
- Sistema de alcantarillado sanitario para urbanizaciones.
- Redes de energía eléctrica.

El urbanizador construirá y entregará sin costo al Municipio las redes de infraestructura sobre la base del cronograma presentado por el interesado y aprobado por la Municipalidad.

En subdivisiones en las que no exista posibilidad de servicios básicos de infraestructura, se exigirá el cronograma valorado de obras solo por servicios básicos existentes: agua potable, alcantarillado y vías afirmadas y lastradas.

La gestión y administración de la infraestructura de agua potable y/o alcantarillado sanitario será pública a través de la entidad encargada del servicio de agua en el cantón o comunitaria a través de una junta de usuarios del servicio. En cualquier caso, para la operación y mantenimiento de las infraestructuras de agua potable y/o alcantarillado se deben considerar principios de sostenibilidad y sustentabilidad.

Artículo 140.- Plazos para Realizar las Obras en las Habilitaciones del Suelo.-Las obras de infraestructura en las habilitaciones del suelo, se ejecutarán dentro de los plazos establecidos en el planeamiento y señalado expresamente en el permiso correspondiente, y serán ejecutadas por:

a) Los propietarios o promotores privados y organizaciones populares;
b) Los propietarios, organizaciones populares o promotores privados en asociación con empresas municipales. El costo de las obras de infraestructura será sufragado por los propietarios o promotores. Toda habilitación del suelo podrá ser planificada y ejecutada por etapas y sus obras de infraestructura serán entregadas al Municipio y la entidad encargada del servicio de agua en el cantón, en los tiempos y la forma establecidos por el cronograma aprobado.

Artículo 141.- Verificación y Catastro de Áreas Comunales.- La Jefatura de Avalúos y Catastros, verificará, constatará y catastrará los lotes destinados a espacios verdes y áreas comunales de acuerdo a los planos de habilitaciones del suelo aprobados previos a la emisión del permiso respectivo de autorización o aprobación.

Artículo 142.- Recepción de Espacios Verdes, Áreas Comunales, Vialidad e Infraestructura.- El Municipio recibirá a través de las unidades correspondientes, los espacios verdes, áreas comunales, vialidad e infraestructura de conformidad con los planos aprobados y permiso de urbanización emitido, en cumplimiento de la normativa vigente.

Sección 14
Normativa para Edificaciones

Artículo 143.- Aprovechamiento Urbanístico.- Es la capacidad de edificación de un predio, que debe cumplir con los condicionamientos establecidas en esta ordenanza, cuyas características se encuentran determinadas en la zonificación de uso y ocupación de suelo, asignado al sector en que éste se encuentre.

Artículo 144.- Edificación.- Es toda obra de construcción a realizarse en suelo urbano o suelo rural, para permitir un uso o destino determinado. Se sujetará a las especificaciones de la respectiva forma de ocupación determinada en el Plan de Uso y Gestión del Suelo. Cumplirá con las especificaciones técnicas contenidas en el Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC).

Artículo- 145.- Retiro Frontal.- En zonas con usos residenciales, los retiros frontales serán enjardinados a fin de obtener una composición de interés paisajístico, pudiendo pavimentarse los espacios destinados a estacionamientos y accesos peatonales o vehiculares. En ningún caso se permitirá la ocupación de los retiros frontales con edificaciones que aumenten el volumen edificado.

Artículo 146.- Retiros Laterales y Posteriores.- Todo predio deberá cumplir con los retiros establecidos en la zonificación respectiva los que no podrán ser inferiores a tres metros, pudiendo adosarse en planta baja hasta una altura máxima de tres metros a las medianeras, medida desde el nivel natural del terreno, para uso exclusivo de garaje y en ningún caso para locales habitables y/o comerciales.

En zonas de uso industrial por ningún motivo podrán adosarse las edificaciones a las medianeras, sea cual fuere su uso y el tiempo de ejecución de la construcción.

Artículo 147.- Cerramientos.- Los muros divisorios entre predios podrán construirse hasta una altura máxima de tres cincuenta metros (3.50 m). La altura máxima de los cerramientos frontales será de dos cincuenta metros (2.50 m.). Los solares no edificados deberán cerrarse respetando la zonificación, con una pared de dos cincuenta metros (2.50 m.) de altura como mínimo, debiendo ser revocada, pintada y tratada de tal forma que su acabado no altere al ornato de la ciudad.

El plazo para construir los cerramientos, será de treinta días a contar de la fecha de la notificación de la orden de construcción. La Entidad municipal encargada del territorio, se encargará de emitir la correspondiente línea de fábrica para su construcción.

Artículo 148.- Voladizos.- Se considera voladizo a todo elemento construido, abierto o cerrado, que sobresalga del plomo de la edificación. En lotes cuya forma de ocupación de lote sea en línea de fábrica se permite balcones abiertos o locales habitables volados en ochenta centímetros (0.80 m.), a partir de la primera planta alta, debiendo mantener una altura libre mínima de tres metros desde el nivel natural del terreno.

No se permiten voladizos de ningún tipo, para zonificaciones, cuando las vías sean menores o iguales a 10 m de ancho, pasajes peatonales y escalinatas. Los balcones se retirarán tres metros de la medianera. En zonificaciones con retiros frontales se permiten voladizos en una dimensión equivalente al 10% del ancho de la vía y hasta un máximo de 3,00 m. No se permitirán volados de ningún tipo ocupando los retiros laterales y posteriores, a excepción de que el retiro sea hacia un espacio verde público, en cuyo caso podrá tener una dimensión máxima de 1,00 m.

Artículo 149.- Culatas.- Todas las culatas (posteriores o laterales) de las edificaciones deberán tratarse con materiales de acabados similares a las otras fachadas.

Artículo 150.- Alturas de Edificación, Ocupación de Retiros y Excavaciones.- Todas las edificaciones se sujetarán a las siguientes disposiciones en lo relativo a la altura de edificación, ocupación de retiros y excavaciones:

a) Se considera altura máxima de edificación a la asignada en el Formulario de Línea de Fábrica, la misma que será correspondiente, tanto en número de pisos, como en distancia vertical.

b) La altura de edificación se mantendrá paralela al nivel natural del terreno, en

todas las direcciones de su topografía.

c) En terrenos planos, la altura de edificación se medirá incluyendo todos los locales habitables y no habitables que se encuentren elevados sobre el nivel de la acera con una tolerancia máxima de un metro de altura al nivel de piso terminado.

d) En terrenos con pendiente positiva o negativa, la edificación deberá solucionarse en volúmenes aterrazados cuya longitud horizontal mínima será de tres metros (3.00 m) y máxima de dieciocho metros (18.00 m) en dirección de la pendiente.

- La altura de edificación se medirá en cada bloque de aterrazamiento, desde el primer nivel inferior que contenga locales habitables en una superficie mayor al cincuenta por ciento de la superficie de la planta del bloque que sobresalgan parcial o totalmente del nivel del terreno. Dentro del volumen de aterrazamiento conformado y bajo el primer nivel inferior válido para el cálculo de la altura reglamentaria, podrán desarrollarse hasta un máximo de dos pisos de altura con locales no habitables y si contienen locales habitables éstos tendrán una superficie inferior al 50% de la superficie de la planta del bloque, aunque sobresalgan parcial o totalmente del nivel del terreno.

- Los traslapes o superposiciones producidas por el aterrazamiento no se contabilizarán en la sumatoria de pisos y en el cálculo de la altura de edificación. El traslape no superará el 30% de la profundidad del aterrazamiento.

- En terrenos con pendiente positiva cuando se realicen excavaciones totales que nivelen el terreno a la altura de la acera o se construyan terrazas mayores a 18 m. se sujetarán a las disposiciones del literal c) del presente artículo.

e) En terrenos con pendiente positiva y siempre que la topografía del terreno en el retiro frontal tenga niveles iguales o superiores a tres metros sobre la rasante de la vía, y no se recurra al desbanque del terreno, la edificación podrá ocupar ese retiro en toda su longitud, con locales no habitables tales como garajes, accesos cubiertos y/o bodegas, en la altura máxima de un piso sobre la rasante de la vía. Podrán tener máximo dos accesos desde la calle. Las escaleras de acceso al nivel de ingreso en planta baja, pueden ocupar los retiros frontales y laterales; a partir de ese nivel, las escaleras respetarán los retiros reglamentarios.

f) En terrenos con pendiente negativa siempre que la topografía del terreno en el retiro frontal tenga niveles iguales o superiores a tres metros bajo la rasante, la edificación podrá ocupar el retiro frontal en toda su longitud, con locales no habitables tales como garajes, accesos y/o bodegas en la profundidad requerida y bajo la rasante de la vía. La parte exterior de la cubierta de esas construcciones deberá estar al nivel de la acera, nivel a partir del cual se permitirá su ajardinamiento. Podrán usar el retiro frontal para acceder al nivel de ingreso, a partir de ese nivel, la escalera deberá ser por el interior del edificio. El retiro lateral puede utilizarse para construir escaleras, únicamente para acceder hacia niveles bajo el nivel de la acera, pero respetando la pendiente natural del terreno.

g) Los terrenos que presenten pendientes positivas o negativas superiores a treinta grados, para la elaboración de los proyectos será necesario un estudio

específico del suelo de los desbanques y taludes, que presentará previamente el interesado a la Entidad municipal encargada del territorio para su aprobación.

Artículo 151.- Edificaciones bajo el nivel del Suelo.- Se podrá diseñar locales habitables bajo el nivel natural del suelo, siempre y cuando se cumplan todas las disposiciones de Normativa para este tipo de establecimientos. En ningún caso se sobrepasará el coeficiente de ocupación del suelo y las alturas determinadas en la zonificación correspondiente.

Artículo 152.- Altura de entrepiso.- En cualquier zonificación podrá modificarse siempre que lo determinen requerimientos técnicos, estructurales o de instalaciones que demande el proyecto. En ningún caso esto implicará un incremento en el número de pisos de la zonificación.

Artículo 153.- Ascensores.- Es obligatoria la instalación de ascensores en edificios de cuatro plantas y un subsuelo. Puede construirse sin elevador pero debe prever el espacio para su posterior instalación. No se permitirá ningún otro uso al espacio reservado para los elevadores.

Artículo 154.- Transformadores.- Toda construcción que requiera una carga eléctrica mayor de cincuenta kilovatios, deberá contemplar un recinto especial, de acceso independiente, para transformadores y accesorios propios de la instalación eléctrica, y de las dimensiones y requisitos que exija la Empresa Eléctrica y de acuerdo esta Normativa Urbanística siempre que no sea factible su instalación en una torre (poste) y que no se trate de cámaras modulares compactas.

Sección 15

Artículo 155.- Normativa General.- Los estacionamientos se someterán a los siguientes criterios establecidos:

a) El ingreso vehicular no podrá ser ubicado en las esquinas, ni realizarse a través de plazas, plazoletas, parques, parterres y se lo hará siempre desde una vía pública vehicular. En caso de que el predio tenga frentes a dos vías, el ingreso vehicular se planificará por la vía de menor jerarquía, salvo estudio previo de tráfico y pendientes aprobado por la Unidad de Tránsito.

b) Los accesos a los estacionamientos en los que la forma de ocupación sea con retiro, deberán conservar el mismo nivel de la acera en una longitud de 3 metros desde la línea de fábrica a partir del cual podrá producirse el cambio de pendiente. En las áreas en las que la forma de ocupación de la edificación sea a línea de fábrica, el cambio de pendiente se realizará a partir de la línea de fábrica.

c) El ancho mínimo de las rampas de acceso a los estacionamientos, será de tres metros (3m.).

d) Toda edificación que al interior del predio tuviese más de veinte puestos de estacionamientos, deberá instalar a la salida de los vehículos una señal luminosa y sonora. Esta será lo suficientemente visible y audible para los peatones, indicando el instante de la salida de los vehículos.

e) En zonas residenciales se podrá construir garajes en los retiros frontales. La ocupación como acceso a los estacionamientos, no superará el 40% del frente del

lote. En lotes con frentes menores a 10 m. el acceso vehicular será de 3 m. La cubierta del garaje deberá ser inaccesible y su altura mínima será de 3 m. Cuando se trate de edificaciones en lotes con superficies menores a 200 m2 hasta 150 m2 podrá exonerarse el estacionamiento requerido, cuando el frente del lote sea igual o menor a 6 m.

f) Cuando se trate de ampliaciones de áreas construidas con planos aprobados o permiso de construcción, en predios que no permitan la ubicación del número de estacionamientos previstos en esta Normativa, se exigirán los que técnicamente sean factibles. Se procederá de igual forma en edificaciones construidas antes de la vigencia de esta Normativa y que vayan a ser declaradas o no en propiedad horizontal. Con excepción de aquellos que van a ser destinados a centros de diversión: cines, teatros, discotecas, salas de baile, peñas, salones de banquetes y fiestas, casinos; coliseos, galleras, estadios, mercados.

g) No se podrán modificar los bordillos, las aceras ni las rasantes, sin previa autorización expresa de la Entidad municipal encargada del territorio. La rampa de acceso desde la vía hacia la vereda no podrá superar el treinta por ciento del frente del lote y su longitud no podrá ser superior a cincuenta centímetros.

h) No se permite la ocupación de la acera como estacionamiento de vehículos.

i) En lotes con zonificación aislada con acceso a través de pasajes peatonales, con áreas mayores o iguales a 300 m2, podrá planificarse con estacionamientos comunales.

Artículo 156.- Cálculo.- Para el cálculo del número de puestos de estacionamientos se seguirán las normas generales contenidas en esta Ordenanza y en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Artículo 157.- Ocupación Provisional.- Se considerara como ocupación provisional los siguientes:

a) Todos los predios ubicados en suelos urbano y urbanizable podrán ocuparse con carácter provisional y temporal con usos recreativos, comerciales, para estacionamiento y publicidad. Las edificaciones construidas deberán tener carácter provisional y ser de tipo desmontable y respetarán la zonificación asignada al sector y las normas vigentes para cada caso. La autorización para ocupación provisional dispondrá la demolición o desmontaje de las instalaciones, sin derecho a indemnización.

b) El mantenimiento de una edificación provisional y temporal no interrumpe el plazo para construir lo previsto por los planes municipales y la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

Sección 16
Edificaciones de uso industrial

Artículo 158.- Normativa General.- Las edificaciones para uso industrial, a más de los requisitos previstos con carácter general, cumplirán con las siguientes exigencias:

a) La disposición de desechos sólidos industriales se sujetará a la normativa nacional y local vigente para el efecto.

b) La prevención y control de la contaminación por emisión de gases, partículas y

otros contaminantes atmosféricos, se realizarán conforme a la normativa nacional, local y a la de los demás organismos competentes en razón de la materia, conforme a la Ley.

c) La prevención y control de la contaminación de las aguas de las industrias se realizará conforme a la normativa nacional y local vigente. Los sistemas de tratamiento de las descargas industriales serán autorizados por la entidad encargada del servicio de agua en el cantón.

d) Las actividades que generen radioactividad o perturbación eléctrica deberán cumplir con las disposiciones especiales de los organismos públicos encargados de las áreas de energía y electrificación y de los demás organismos competentes en razón de la materia, conforme a la Ley.

Los ruidos o vibraciones producidos por máquinas, equipos o herramientas industriales, se sujetarán a la normativa nacional, local y a la de los demás organismos competentes en razón de la materia, conforme a la Ley.

Sección 17
Prevención y Protección

Artículo 159.- Construcciones Sismo resistentes.- Las construcciones buscarán en sus soluciones la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales utilizados y colocados en obra. Los proyectos estructurales se sujetarán a las normas básicas y recomendaciones establecidas en la Norma Ecuatoriana de Construcción (NEC) y esta Ordenanza, debiendo además observarse lo siguiente:

a) Cuando en estos documentos no hubiere normas expresas sobre una materia específica, sobre todo relacionada con el análisis y diseño sismo resistente de estructuras, se aplicarán criterios, procedimientos y recomendaciones que estén de acuerdo con las mejores y más modernas prácticas de la ingeniería estructural a escala internacional y que se encuentren reflejadas en normas y códigos vigentes en países con características sísmicas similares a las nuestras.

b) La memoria técnica de análisis y diseño estructural contendrá sistemas de cálculos utilizados en el análisis, información de ingreso y salida del software utilizado, métodos de cálculo empleados en el diseño estructural, especificaciones técnicas y recomendaciones.

Artículo 160.- Protección Contra Incendios.- Todo proyecto urbano y arquitectónico incluidos los que fueren objeto de ampliación o remodelación, en una superficie mayor a la tercera parte del área construida, deberán considerar las normas especiales de protección contra incendios contemplados en la Ley de Defensa Contra Incendios, esta Normativa y otras existentes sobre la materia, para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personas y la extinción del incendio si llegara a producirse.

Después de la aprobación del proyecto y durante la construcción del edificio, el Municipio a través del Cuerpo de Bomberos realizará inspecciones para constatar el cumplimiento de las medidas de protección contra incendios. Las construcciones existentes deberán adecuarse a las normas especiales de protección contra incendios en la medida máxima que permita su tipología y su funcionamiento.

Sección 18
Supresión de Barreras Urbanísticas y Arquitectónicas

Artículo 161.- Accesibilidad.- Esta Ordenanza establece condiciones que facilitan la accesibilidad funcional y uso de lugares públicos y privados de la ciudad a las personas en general y aquellas con discapacidad o movilidad reducida permanente o circunstancial, al suprimir obstáculos imprevistos tanto en el plano horizontal como en los cambios de nivel y al incorporar elementos auxiliares que dificultan la libre circulación, en cumplimiento a la legislación nacional vigente sobre la materia.

En los edificios ya construidos y sometidos a rehabilitación donde existe imposibilidad estructural o funcional, se adoptarán las soluciones que dentro del espíritu de la misma sean posibles técnicamente.

1. Todos los lugares de uso público tendrán previsto en sus elementos de uso común medidas suficientes que garanticen la accesibilidad de aquellas personas que se encuentren en una situación de limitación o movilidad reducida.
2. Asimismo, en todos los edificios de viviendas en tipología colectiva se deberá disponer de un portal de acceso común con rampas y demás elementos que eliminen las barreras arquitectónicas.
3. Se evitarán las Barreras Arquitectónicas Urbanísticas, en el trazado de los elementos de urbanización y en el mobiliario urbano.
4. En todo caso, se aplicará lo dispuesto en la legislación nacional y/o vigente en la materia.

Sección 19
Régimen de Propiedad Horizontal

Artículo- 162.- Definición de Régimen Propiedad Horizontal.- Se denomina propiedad horizontal, a la propiedad que recae sobre las partes en que se puede segregar un bien inmueble. El régimen de propiedad horizontal es el conjunto de normas y políticas que regulan las relaciones entre varios propietarios de las partes, así como reglamenta los bienes privados y comunes resultados de la segregación de un bien inmueble.

Artículo 163. Edificaciones que Pueden Someterse al Régimen de Propiedad Horizontal.- Podrán sujetarse a las normas de régimen de propiedad horizontal, de acuerdo a la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal vigente, los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales, cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público.

Artículo 164.- Normas Aplicables.- La convivencia, los principios y normas que deben regir para todos los inmuebles cuyo dominio estuviera constituido en condominio o declarado en régimen de propiedad horizontal, observarán la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal y su respectivo Reglamento.

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

Para proceder a la propiedad horizontal, se requiere que cumpla con el lote mínimo

establecido en la zonificación establecida y no podrá exceder de 10.000 m2.

En propiedad horizontal, se aplicará las especificaciones contenidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y sus anexos.

Artículo 165.- Espacios Comunales.- Las edificaciones constituidas bajo el régimen de propiedad horizontal; para la construcción de los espacios comunales de uso general se sujetarán a la clasificación constante en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Los espacios de uso comunal se clasifican en: espacios construidos, áreas verdes recreativas, retiros (frontales laterales y/o posteriores), áreas de circulación (peatonal y vehicular).

Artículo 166.- Espacios Construidos.- En el caso de espacios construidos se observará lo siguiente:

a) En caso de edificios o conjuntos habitacionales hasta 10 unidades de vivienda, no se requiere de espacios o salas comunales.

b) A partir de las 11 unidades de vivienda, tendrán una unidad habitacional mínima para ser utilizada por el portero o conserje, esta área incluirá medio baño, o en su defecto, facilidades para servicios de guardianía externa. Tendrá una sala comunal de copropietarios, con un área que, en ningún caso, será inferior a veinte metros cuadrados.

c) Se podrán ubicar las áreas comunales en las terrazas de los edificios, ocupando como máximo el veinte por ciento del área. Esta construcción no será contabilizada en el número de pisos del edificio. Deberán estar retiradas al menos cinco metros al frente, tres metros en los laterales y hacia el fondo del perímetro de la terraza.

d) Los equipamientos comunales ubicados en subsuelo, no se contabilizarán como piso útil, siempre y cuando no superen el cincuenta por ciento del coeficiente de ocupación del suelo establecido en la zonificación;

e) Edificios para centros comerciales:

- Centros comerciales.- Se requerirá: baterías sanitarias, guardianía, oficina de administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada 50 m2 de comercios, en ningún caso será menor a 20 metros cuadrados ni mayor a cuatrocientos metros cuadrados, los estacionamientos para clientes estarán de acuerdo a lo establecido en la normativa vigente.

- Centros comerciales populares.- Se requerirá: baterías sanitarias, guardianía, guardería infantil, oficina de administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada 25 m2 de comercios, en ningún caso serán menores a 20 metros ni mayor a 400 m2, los estacionamientos para clientes, estarán de acuerdo a lo establecido en la normativa vigente.

f) Edificios para oficinas.- Se requerirá: guardianía, oficina de administración, sala de copropietarios en una proporción de 1 m2 por cada 50 m2 de oficinas, en ningún caso será menor a 20 m2 ni mayor a 400 m2. Se proveerá de una unidad sanitaria para el público (inodoro, lavabo y urinario).

g) Edificaciones de estacionamientos.- Se requerirá: baterías sanitarias, oficina de administración, guardianía, sala de copropietarios en una proporción de 0.50 m2 por cada estacionamiento, en ningún caso será menor a 20 m2 ni mayor a 400 m2.

h) Edificaciones de bodegas.- Se requerirá: guardianía, oficina de administración y estacionamientos para clientes, los que se calcularán de acuerdo a lo establecido en en la normativa vigente.

i) Las edificaciones en propiedad horizontal a más de sujetarse a las especificaciones anteriores se observarán las siguientes disposiciones especiales:

- Cisterna y equipo hidroneumático: Toda edificación de una altura de cuatro pisos que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal, las comerciales; las industrias de mediano impacto, así como las destinadas a equipamiento de servicios sociales y de servicios públicos están obligadas a incluir dentro de las instalaciones de agua potable, cisternas con capacidad para abastecimiento de un día y el equipo hidroneumático para la distribución de caudales.

- Casilleros postales: toda edificación en propiedad horizontal, contará con casilleros para el servicio postal.

- Radio y televisión: En todas las edificaciones destinadas a uso residencial, se podrá instalar antenas colectivas de televisión y enlaces de radio difusión en frecuencia modulada. Cuando se instalare una antena receptora de señal de televisión vía satélite, ésta deberá emplazarse en el sitio del edificio en que menor impacto visual suponga para el medio.

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

Artículo 167.- Áreas Verdes Recreativas.- Se considerarán áreas recreativas las siguientes:

a) Las edificaciones de vivienda en propiedad horizontal, tendrán un área recreativa mínima de quince metros cuadrados por unidad de vivienda. Estas áreas pueden ser concentradas hasta en dos cuerpos.

b) Para el cálculo de estas áreas no se tomarán en cuenta las superficies destinadas a circulación vehicular y peatonal. Los retiros frontales en zonas de uso residencial, podrán ser tratados como espacios comunitarios sin divisiones interiores, debiendo ser encespedados y arborizados.

c) Solo en edificaciones en altura existentes o edificaciones que se han acogido a ampliaciones por los cambios de zonificación, podrán utilizarse las terrazas como áreas recreativas abiertas, siempre y cuando cuenten con las debidas seguridades y sean diseñadas específicamente para dicho fin.

Artículo 168.- Áreas de Circulación Peatonal y Vehicular.- El diseño de las vías de circulación vehicular y peatonal en los proyectos de propiedad horizontal que los requiera, se sujetará a las disposiciones establecidas en esta ordenanza.

Sección 20
Vegetación, Fauna, Elementos Naturales y Sitios Arqueológicos

Artículo 169.- Vegetación en Áreas No Ocupadas por Edificios.- Las áreas no ocupadas con edificación deberán tener vegetación en por lo menos un setenta por ciento de esa área. La Municipalidad, independientemente, o en acción conjunta con otras entidades estimulará la conformación de huertos y áreas forestales.

Artículo 170.- De los Bosques, Vegetación y Maleza.- La vegetación existente tanto en espacios públicos como en privados, deberá protegerse de acciones que lleven a su destrucción parcial o total. Para el caso de talas o replantaciones en el área de protección deberá solicitarse autorización al Municipio, el que, a través de la unidad administrativa correspondiente, emitirá el respectivo permiso. Se procurará el mantenimiento de la vegetación existente, así como de la reforestación con especies nativas en las áreas que para tal fin se definan.

La tala de árboles quedará sometida, en cualquier caso, al requisito de permiso municipal, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sean necesarias obtener de la autoridad competente en razón de la materia. A fin de conservar y mejorar el ambiente, todo promotor de nueva urbanización en suelo urbano o urbanizable deberá con independencia de las obligaciones derivadas de la acción de urbanizar, previo a obtener el permiso de habitabilidad, plantar y mantener hasta su desarrollo vegetativo un ejemplar arbóreo por cada fracción de 25 m2 edificables, en la zona indicada por la Municipalidad, y con las especies arbóreas indicadas que puedan ser plantadas. Esta obligación podrá sustituirse por el equivalente económico para su ejecución subsidiaria por la Municipalidad.

Toda persona, institución pública o privada propietaria, arrendataria u ocupante de cualquier tipo de predio boscoso, baldío (con maleza) o área densamente arbolada, está obligada a la adopción de medidas de prevención de incendios forestales y evitar los riesgos de exposición en caso de cercanía a edificaciones, manteniendo un retiro como mínimo de diez metros hacia ellas.

Artículo 171.- Ordenación del Paisaje.- Cumplirán las condiciones de uso del área en que se localice cuando sea compatible con el nivel de protección asignado. Las actuaciones y medidas enunciadas velarán por el mantenimiento de los rasgos morfológicos y topográficos del suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.

Los planes y proyectos de desarrollo contendrán estudios del paisaje en detalle que permitan evaluar las alternativas consideradas y las incidencias del paisaje de las actividades urbanísticas a desarrollar. Las construcciones se adecuarán al paisaje en que estuvieran situadas. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un impacto ambiental negativo, tales como canteras de áridos, desmontes, excavaciones profundas, etc., deberán realizarse de manera que se minimice su impacto sobre el paisaje, debiendo indicar los correctivos en la correspondiente solicitud de permiso.

Artículo 172.- Taludes.- Cuando un lote límite con un talud, la franja de protección será de diez metros, en longitud horizontal medidos desde el borde superior, ésta longitud podrá ser menor o no existir, cuando su pendiente sea menor a 30 grados y se demuestre su estabilidad presentándose los justificativos técnicos correspondientes. En caso de que el talud corresponda al corte de una vía se aplicarán los retiros de construcción y derechos de vía reglamentarios. Todos los taludes cuya altura no sea mayor a 5 m. y no requieran muros de contención deberán estar recubiertos por vegetación rastrera o matorral y su parte superior libre de humedad (cuneta de coronación).

Artículo 173.- Quebradas.- Se considera como quebrada, el accidente geográfico en la que existe una depresión del terreno de tal manera que existe un paso estrecho entre dos taludes escarpados, sin la presencia de un caudal de agua permanente. El área comprendida entre los bordes superiores de los dos lados de una quebrada, será considerada como área de protección.

En el caso del área urbana para la habilitación del suelo, podrá constituirse en vía, excepto en aquellos casos en que las condiciones físicas no lo permitan y se considerará como retiro de construcción. Las empresas de servicios públicos tendrán libre acceso a estas franjas de protección, para su mantenimiento.

Artículo 174.- Fauna.- Sin perjuicio de lo establecido en la legislación vigente, en la solicitud del permiso para la realización de obras que puedan afectar la libre circulación de especies animales en libertad, en corredores o cauces naturales deberán incluirse, entre la documentación a presentar, los estudios que justifiquen la ausencia de impacto negativo sobre la fauna.

Sección 21
Agua

Artículo 175.- De Cuerpos de Agua, Ríos, Lagunas, Embalses y sus Cuencas Hidrográficas.- La planificación y el manejo de los cuerpos de agua, ríos, lagunas, embalses y sus cuencas hidrográficas ayudan a la conservación de los recursos naturales para el desarrollo sustentable en el Municipio y mejorar la calidad de vida de la población. Se consideran áreas de protección a las superficies que rodean a los cuerpos de agua perenne o intermitente, natural o artificial, o que son ocupadas por éstos. Estas áreas incluyen:

a) Lechos de los cuerpos de agua.
b) Área de protección hídrica, medida de manera horizontal hacia fuera del lecho a partir de la línea de máxima creciente promedio anual a lo largo de los márgenes del cuerpo de agua.
c) En el caso de que el cuerpo de agua esté rodeado de barrancas o taludes inestables y con pendientes escarpadas, se considerará también protección hídrica el área comprendida entre las márgenes del cuerpo de agua y los bordes superiores.
d) La amplitud del área de protección hídrica deberá considerar lo establecido por la Autoridad Nacional del Agua o en su defecto, la respectiva ordenanza municipal.

Artículo 176.- Aguas Subterráneas.- Se prohíbe verter, inyectar o infiltrar a las aguas subterráneas, compuestos químicos, orgánicos o fecales, que por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones de esta agua. Quedan prohibidas las extracciones de aguas subterráneas no autorizadas por los organismos competentes. No se autorizarán usos o instalaciones que provoquen filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia las aguas subterráneas.

Cuando el peligro potencial para éstas sea grande, como en el caso de depósitos o almacenamiento de productos fitosanitarios, químicos o hidrocarburos, lagunas de decantación, lixiviados, etc., Se deberá presentar en todos los casos un estudio de impacto ambiental, en el que se contemple específicamente la hipótesis de pérdida de fluido.

Los estudios de Impacto Ambiental y otras propuestas ambientales, respecto de efluentes líquidos hacia las aguas subterráneas, deberán ser presentados a la entidad

encargada del servicio de agua en el cantón, para sus criterios técnicos. La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de vivienda sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías previo estudio de que no suponen riesgo para la calidad de las aguas subterráneas.

Artículo 177.- Vertidos Líquidos.- Para la concesión de permisos para cualquier actividad que pueda generar vertidos líquidos no domésticos, se exigirá la justificación del tratamiento a realizarse, para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas.

Artículo 178.- Sanciones a la Degradación del Ambiente.- Las acciones de degradación del ambiente natural se obligan a ejecutar medidas de mitigación, remediación, rehabilitación de las zonas e instalaciones afectadas o ambientalmente degradadas por acciones o actividades antrópicas causantes en forma directa o indirecta y dará lugar a las sanciones: el propietario o constructor que cause daños a bienes de uso público y de protección ecológica: calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques, áreas verdes, área comunal y área de protección ecológica, en forma intencional o con equipos pesados de construcción, transporte de escombros de materiales pétreos, de hormigones, de hierro, etc., será sancionado con una multa de 100% del costo de los trabajos producidos por los daños y estará obligado a restituir, reparar o reconstruir el daño en un plazo máximo de quince días laborables, contados a partir de la notificación. Si en ese lapso no hubiere reparado los daños, la Dirección de Obras Públicas los realizará y se cobrará por la vía coactiva su valor con un recargo del 25%.

Sección 22
Cementerios y Criptas

Artículo 179- Ubicación.- Estarán localizados en las zonas determinadas, verificando que los vientos dominantes soplen en sentido contrario a la ciudad y en las vertientes opuestas a la topografía urbana, cuyas aguas del subsuelo no alimenten pozos de abastecimiento y dichas áreas no sean lavadas por aguas lluvias, que escurran a los cursos de aguas aprovechables para abastecimiento de las ciudades.

Los terrenos donde se ubiquen cementerios deberán ser secos, estar constituidos por materiales porosos y el nivel freático, debe estar como mínimo a 2.50 m. de profundidad. Estar provisto, de una cerca de ladrillo o bloque de por lo menos 2 m. de altura, que permita aislarlo del exterior. Poseer un retiro mínimo de 10 m. en sus costados, el que puede utilizarse con vías perimetrales.

Además, cumplirá con las disposiciones presentes en la legislación nacional sobre la materia.

Artículo 180.- Cálculo.- Para la instalación de cementerios o criptas de carácter público se tomará en cuenta el índice promedio de mortalidad y que el área de este sea por lo menos, cinco veces mayor a la capacidad necesaria, para la inhumación de cadáveres durante un año.

Artículo 181.- Planificación.- Los espacios destinados para cementerios y criptas deberán cumplir con las siguientes condiciones:

a) Todo cementerio para inhumación de cadáveres, contará con una superficie, áreas de transición, orientación e instalaciones adecuadas para su operación y funcionamiento: agua potable, energía eléctrica, alumbrado público, tratamiento de aguas residuales y pluviales, sistema de riego, cerramiento y baterías sanitarias.

b) Todo proyecto debe presentar una memoria firmada por el técnico facultativo correspondiente con los siguientes datos: lugar de emplazamiento, propiedad del terreno, profundidad de la capa freática, dirección de las corrientes de aguas subterráneas, extensión y capacidad prevista, comunicación con las zonas urbanas, distribución de los distintos servicios, recintos y tratamiento de áreas verdes y jardines, clases de obras y materiales que han de emplear en los muros de cerramiento y en las edificaciones.

c) Se autorizará la construcción de cementerios de propiedad privada en aquellos sectores de la ciudad que no cuenten con tales servicios, ni vayan a ser atendidos directamente por la Municipalidad.

d) Los cementerios de propiedad privada destinarán un área útil no inferior al 15 %, que servirá para enterrar gratuitamente a personas indigentes.

Artículo 182.- Tratamiento de Áreas Verdes.- Los cementerios deberán contemplar el 60 % del área para caminos y jardines.

Artículo 183.- Aprobación.- Para que los cementerios tengan la aprobación de la Entidad municipal encargada del territorio deberán cumplir con las disposiciones que se estipulan en esta ordenanza, y contar con el informe de la Unidad de Salud establecida en el cantón.

Artículo 184.- Funerarias y Salas de Velación.- La ubicación de las funerarias y las salas de velación, requerirán un informe de la Entidad municipal encargada del territorio previo el informe favorable de compatibilidad, luego de lo cual se autorizará la implantación de éste servicio.

Sección 23
Canteras

Artículo 185.- Competencia.- Es atribución del Municipio otorgar el permiso de explotación de materiales pétreos para la construcción dentro de la jurisdicción cantonal. La unidad encargada de áridos y pétreos emitirá el informe, de acuerdo a la normativa vigente y a la Ley Minera.

Artículo 186.- Autorización.- Toda persona natural o jurídica que requiera obtener la autorización municipal de uso de suelo para la explotación de piedra, ripio, arena y demás materiales de empleo directo en la industria de la construcción, presentará la documentación exigida vigente o a sus modificaciones posteriores.

Las solicitudes que se presentaren para obtener la autorización municipal para explotación de áridos y pétreos, deberán incluir los siguientes requisitos:

a. En el caso de personas naturales, nombres y apellidos completos, números de cédula de ciudadanía y domicilio del solicitante. Para el caso de personas jurídicas, Nombre del representante legal, número de cédula, razón social o denominación y, número de RUC.
b. Referencia a la resolución de otorgamiento de título minero.
c. Nombre del asesor técnico, ingeniero geólogo o ingeniero de minas así como del abogado patrocinador del peticionario y referencia a su título profesional;
d. Designación de lugar donde habrá de notificarse al solicitante; y,

e. Firmas del peticionario o su representante o apoderado, según corresponda, de su asesor técnico y del abogado patrocinador.

En el caso de solicitudes para permiso de minería artesanal, omitir los literales c) y e).

A la solicitud deberá acompañarse:
a. Copia de cédula y papeleta de votación del solicitante (legible y vigente)
b. Certificado de no adeudar al GAD.
c. Comprobante de pago de derecho de trámite para autorización de explotación.
d. Plan de desarrollo minero,
e. Plano topográfico del área concesionada en escala 1:1000 con curvas de nivel a 5 metros, referidas a las coordenadas, en el que se identifiquen las construcciones existentes vecinas al área minera, a una distancia mínima de doscientos (200) metros del perímetro de aquella. En el plano constarán las firmas del propietario o de arrendatario de ser el caso y del profesional técnico responsable.
f. Certificado de no afectación de fuentes hídricas emitido por la Autoridad Nacional del Agua.
g. Registro o licencia ambiental según corresponda.
h. Reglamento interno de seguridad y salud ocupacional.
i. Declaración juramentada según lo enunciado en el artículo 26 de la ley minera.
j. Copia de certificado de uso del suelo emitido por la Dirección de Planificación y Desarrollo de la municipalidad.
k. En el inmueble en el que se va a desarrollar la explotación se deberá hacer constar las afectaciones y servidumbre respectivas de ser el caso.
l. Copia del RUC, donde debe constar la actividad minera.

En el caso de solicitudes para permiso de minería artesanal, omitir los literales d) y e)

Artículo 187.- Actos Administrativos Previos.- Para ejecutar las actividades mineras, se requiere de manera obligatoria lo estipulado en el Artículo 26 de la Ley de Minería vigente.

Artículo 188.- Prohibiciones.- Se prohíbe la explotación de materiales pétreos par la industria de la construcción en:

a) El área urbana y de expansión urbana.
b) Los cauces de los ríos, antes que crucen por la ciudad y dentro del perímetro urbano.
c) En las riberas y taludes de los ríos que cambien su curso.
d) Las áreas definidas y delimitadas en el PUGS como protección ecológica y preservación patrimonial.
e) En áreas cercanas al ducto de OCP y demás instalaciones petroleras, instalaciones de telecomunicación, tomas y redes matrices de sistemas de agua potable.

Artículo 189.- Libre Aprovechamiento.- El Ministerio Sectorial es el ente encargado de otorgar, mediante resolución, el libre aprovechamiento temporal de materiales de construcción para obras públicas, contando con el informe catastral y técnico emitido por la Agencia de Regulación y Control Minero.

Con la resolución emitida por el ente rector el GAD Municipal expedirá en forma inmediata la autorización para el libre aprovechamiento de materiales áridos y pétreos destinados exclusivamente para la obra pública, las que podrán explotarse libremente en áreas libres o concesionadas.

Cuando se trate de áreas concesionadas se informará al autorizado, quien no podrá oponerse, para el cálculo del pago de regalías, no se considerará el material despachado producto de la resolución de libre aprovechamiento; la entidad pública o contratista por su parte se ajustará a las actividades previstas en el estudio de impacto ambiental del titular de la autorización y responderán por las afectaciones ambientales por ellos provocadas.

En la resolución de autorización constará la identificación de la entidad pública, el lugar de donde se extraerá el material con determinación de la cantidad así como el tiempo de aprovechamiento, se indicará la obra pública de destino. Constará además la obligación de destinar única y exclusivamente a la obra pública autorizada".

Artículo 190.- Identificación.- Los titulares de autorizaciones para explotación y tratamiento de materiales áridos y pétreos, deberán cumplir todo lo que dispone la Política pública del Ministerio Rector de la Minería.

Artículo 191.- Seguridad e Higiene.- Los titulares de autorizaciones o concesiones de canteras, tienen la obligación de preservar la salud y vida de su personal, aplicando las normas de seguridad e higiene establecidas por la legislación nacional y la normativa municipal aplicable.

Artículo 192.- Muros de Seguridad.- Los titulares de autorizaciones o concesiones para la explotación de canteras ubicadas cerca de ríos, canales, acueductos o reservorios, están obligados a construir muros, conforme a las especificaciones técnicas establecidas por el INEN, el Código Ecuatoriano de la Construcción, para impedir el deslizamiento de materiales hacia esos ríos, canales, acueductos o reservorios.

Artículo 193.- Mantenimiento de los Accesos.- Los titulares de autorizaciones o concesiones para la explotación de canteras, deberán realizar obras de mejoramiento y mantenimiento permanente de las vías de acceso en los tramos que les corresponda.

Artículo 194.- Transporte.- Quienes realicen la transportación de materiales de construcción, deberán utilizar lonas gruesas para cubrir totalmente y no permitir que se rieguen en la vía. Del cumplimiento de esta obligación responderán solidariamente el transportista y el titular de la autorización o concesión para la explotación. Será controlada por la Policía Nacional.

Artículo 195.- Suspensión, Sanciones y Multas.- Los procedimientos administrativos para suspensiones, sanciones y multas se cumplirán con lo establecido en la normativa vigente.

CAPÍTULO IV
Trámites y Procedimientos

Artículo 196.- Permiso.- Es un acto administrativo mediante el cual se le otorga a una persona natural o jurídica la autorización para habilitar determinado terreno o para ejecutar obras específicas y/o para edificar.

Artículo 197.- Competencia.- La dependencia competente para otorgar permisos para habilitar el suelo es la Entidad municipal encargada del territorio.

Artículo 198.- Intervención de Profesionales.- Los trabajos de planificación urbana,

arquitectónica, diseño especializado, ingenierías: estructural, sanitaria, eléctrica, mecánica, química, de comunicaciones u otras; para los cuales se requiera de aprobación y permiso municipal, deberán ser ejecutados bajo la responsabilidad de un profesional, según el caso, inscrito en el respectivo colegio de acuerdo con las leyes de ejercicio profesional y debidamente registrado en el Municipio.

Sección 1
Tipos de Permisos

Artículo 199.- Habilitación del Suelo.- Para toda habilitación del suelo se requiere de permiso, que es la autorización para ejecutar en un predio o conjunto de predios, las obras de infraestructura necesarias para generar inmuebles susceptibles de uso, según las normas urbanas que para cada caso se establezcan. Podrán ser:

a) Permiso para urbanización.
b) Permiso de subdivisión urbana.
c) Permiso de urbanizaciones de interés social.
d) Permiso para subdivisión rural de asentamientos humanos.
e) Permiso de fraccionamiento agrícola.
f) Permiso de proyectos urbanísticos de tratamiento especial.

Artículo 200.- Permisos de edificación.- Las edificaciones podrán realizarse bajo las siguientes formas de intervención:

1. **Trabajos Varios.-** Para obra nueva, ampliación e intervención en las edificaciones en los siguientes casos:

   a) Edificación nueva o ampliación hasta 40 m2.
   b) Construcción de cerramientos.
   c) Modificación, demolición o reparación de construcciones existentes y por una sola vez obra nueva de ampliación, modificaciones en las fachadas, cuando el área sujeta a esta intervención fuere menor a 40 m2.
   d) Obras de mantenimiento y de acondicionamiento o adecuación, tales como: consolidación de muros, reparación de cubiertas, fisuras y enlucido de paredes y partes deterioradas, cambio de cielo raso, puertas, ventanas, instalaciones eléctricas, sanitarias, unidades centralizadas de gas, reparación de escaleras, pisos o más elementos que requieran ser repuestos.
   e) Demoliciones.
   f) En el caso de los trabajos detallados en los literales, d) y e), el área de intervención será ilimitada.

   El trámite se lo realizará en la Entidad municipal encargada del territorio de acuerdo a lo dispuesto en el artículo sobre el procedimiento para obtener el permiso de trabajos varios.

2. **Edificación.-** Se entiende por permiso de edificación la autorización para desarrollar en un predio o predios determinados obras de nueva construcción, reconstrucción, remodelación y/o ampliación en un área superior a 40 m2, la que será emitida por la Entidad municipal encargada del territorio, y que comprende por separado la emisión del informe de aprobación de planos y el permiso de construcción sujetas a esta Normativa y de los instrumentos que lo complementen. Toda construcción nueva deberá ser ejecutada bajo la responsabilidad de un profesional arquitecto o ingeniero civil, que esté, legalmente habilitado para el efecto.

Artículo 201.- De Habitabilidad.- El permiso de habitabilidad es la autorización que se concede para que una construcción entre en servicio y será la Entidad municipal encargada del territorio la que la conceda, previa solicitud del propietario, representante legal o el director de la obra, a la terminación de cualquier construcción nueva, ampliación, recuperación o remodelación que haya obtenido el permiso de edificación y que tenga informe favorable en la inspección final.

Artículo 202.- Permiso de Uso de Suelo.- Este permiso habilita a las personas ejecutar las actividades productivas en el territorio cantonal. Debe ser emitido para el funcionamiento de una nueva actividad, establecimiento o al cambio de uso, y será renovado cada año. La Entidad municipal encargada del territorio será la encargada de emitir este permiso. Los requisitos para este permiso son:

- Solicitud simple indicando la actividad a realizar.
- Copia de cédula de identidad.
- Copia del pago del impuesto predial del año en curso.
- Certificado de no adeudar al Municipio.
- Croquis o plano de implantación de la actividad.
- Certificado de factibilidad ambiental excepto para actividades de tipo comercial y de servicios, así como Residenciales tipo 1, 2 y 3 y uso múltiple.

Artículo 203.- Ocupación de Acera y Calzada.- En edificios con zonificación sobre línea de fábrica o en aquellos con zonificación pareada y aislada que por restricciones en el frente del lote o por la magnitud de la obra a edificar se concederá de manera temporal la ocupación parcial de la acera y su calzada, máximo por dos meses y renovable por una sola vez.

Sección 2
Informes

Artículo 204.- Formulación del Pedido.- El interesado presentará la solicitud con la documentación requerida para cada clase de permiso. Si la documentación estuviere incompleta, el funcionario correspondiente pedirá completarla. Queda prohibida la exigencia de documentos o informaciones ajenos a la naturaleza del pedido y que no estén expresamente establecidos en esta ordenanza y en la Ley.

Artículo 205.- Informe Técnico.- Recibido el trámite se realizarán las verificaciones y se recabarán los informes técnicos para establecer si aquello que se solicita está de acuerdo a las normas vigentes. El funcionario encargado del trámite emitirá el respectivo informe técnico.

Artículo 206.- Certificaciones.- La Entidad municipal encargada del territorio otorgará certificaciones de los informes, a petición del interesado.

Artículo 207.- Informe de Línea de Fábrica.- Es el documento que contiene los datos del propietario, ubicación, superficie del terreno, áreas construidas, las especificaciones obligatorias para fraccionar el suelo, como son: lote y frente mínimo, afectación por vías, áreas de protección de riberas de ríos, quebradas y otras especiales; especificaciones obligatorias para la construcción de un edificio, su altura máxima, el área libre mínima, los retiros obligatorios, los usos, factibilidades de servicios de infraestructura y además las regulaciones que deben observarse cuando el predio se encuentre atravesado por oleoductos o poliductos, acueductos, líneas de alta tensión, o esté ubicado en la zona de protección.

Será expedido en el término de tres días laborables por la Entidad municipal encargada del territorio a pedido del propietario o de cualquier persona que tenga interés en obtenerlo. Tendrá un período de validez y plena vigencia de dos años, contados a partir de la fecha de su expedición.

Artículo 208.- Requisitos.- Para la obtención del Informe de Línea de Fábrica, el interesado deberá presentar los siguientes documentos:

a) Formulario de Línea de Fábrica;
b) Copia de la carta del impuesto predial del año en curso; y,
c) Localización exacta del predio en un plano de la ciudad para los terrenos en área urbana.

Sección 3
Urbanizaciones

Artículo 209.- Informe para Urbanizaciones.- Contemplará los siguientes procesos en los que de cumplir con los requisitos se emitirán los informes aprobatorios. El resultado del proceso se informará a los solicitantes en el término máximo de diez (10) días laborables.

a) Informe de aprobación de anteproyecto.
b) Informe de aprobación del proyecto definitivo.
c) Informe legal.

Artículo 210.- Informe de Anteproyecto.- Para otorgar el informe de aprobación del anteproyecto, se debe presentar la siguiente documentación:

a) Solicitud dirigida a la Entidad municipal encargada del territorio, en formulario existente, con la firma del o de todos los propietarios del predio o de su procurador común y del profesional.
b) Copia de escritura y certificado original o copia notariado del Registrador de la Propiedad del predio a urbanizar.
c) Informe de Línea de Fábrica.
d) Plano topográfico del predio en escala uno a mil o uno a quinientos, en el que conste la ubicación de todo el sistema vial circundante, la ubicación de ríos, quebradas, líneas de transmisión de energía eléctrica, oleoductos, acueductos y poliductos; En caso de que el predio esté afectado o límite con quebradas, el propietario requerirá de un informe previo de la Entidad municipal encargada del territorio, mismo que se emitirá en el término máximo de 10 días laborables a partir de la petición.
e) Tres copias del anteproyecto de urbanización, a escala uno a mil o uno a quinientos, sobre el plano topográfico actualizado conteniendo:
   - Ubicación a escala. La escala máxima será uno a veinticinco mil con coordenadas del Instituto Geográfico Militar;
   - Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes;
   - Diseño vial integrado al sistema de la ciudad y basado en el estudio de tráfico respectivo;
   - División en lotes producto del diseño urbanístico;
   - Equipamiento comunitario y áreas recreativas.
   - Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
   - Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías y aceras, área de afectación, área de protección, área comunal (equipamientos y área verde), densidad de población

bruta y neta utilizada en el proyecto; listado total de lotes con numeración continua, fondo y superficie.

d) Informe de prefactibilidad emitido por las Dependencias Municipales encargadas de la Gestión Ambiental y Gestión de Riesgos.

En cada uno de los planos, la tarjeta de identificación contendrá: clave catastral, ubicación, barrio, calle), el registro y las firmas del profesional responsable del proyecto y del propietario. El anteproyecto aprobado tendrá validez por dos años.

Artículo 211.- Estudio Ambiental y Urbano.- Es un estudio que sirve para analizar si los efectos directos, indirectos y/o acumulativos de una acción propuesta tendrán o no posible impacto en el medio ambiente. Se requerirá estudios ambientales, basados en la normativa nacional vigente sobre la materia.

Se presentará a la Entidad municipal encargada del territorio la siguiente documentación con las firmas del responsable del proyecto y del propietario:

a) Descripción detallada de la obra o actividad proyectada con su ubicación, superficie requerida, fases de construcción, montaje de instalaciones y de operación.
b) Descripción detallada de los impactos que puede generar el proyecto y sus repercusiones en la zona a implantarse con sus alternativas para evitar o minimizar su incidencia.
c) Informe de compatibilidad para los usos residencial, comercial y de servicios, industrial y de equipamiento, según el caso.
d) Informe ambiental con el fin de determinar los posibles impactos que se generen en el proceso constructivo.
e) Estudio de la imagen urbana y del paisaje.

Artículo 212.- Informe de Aprobación del Proyecto Definitivo de Urbanización.- Para la concesión del informe de aprobación del proyecto definitivo de urbanización, se deberá presentar a la Entidad municipal encargada del territorio, la siguiente documentación:

a) Solicitud dirigida a la Entidad municipal encargada del territorio, en formulario existente, firmada por el o los propietarios o por su procurador común y el arquitecto planificador.
b) Escritura y certificado actualizado de gravámenes del registro de la propiedad.
c) Informe de Línea de Fábrica.
d) Informe del anteproyecto de urbanización (original o copia certificada).
e) Memoria técnica gráfica del proyecto que deberá contemplar obligatoriamente: antecedentes, condicionantes físicas del terreno, condicionantes urbanas, propuesta urbana, propuesta vial, cálculo de áreas verdes y equipamientos en función de esta Normativa, así como cualquier estudio especial que facilite la comprensión del proyecto. La memoria se presentará en una lámina de formato INEN, en los tamaños que establece esta Normativa.
f) Informes y planos aprobatorios de las redes de agua potable, alcantarillado, eléctrica y telefonía (originales o copias certificadas).
g) Propuesta de garantías que otorgará el urbanizador para asegurar la ejecución de las obras.
h) Comprobante de pago del impuesto predial del año.
i) Planos de proyecto en detalle del equipamiento comunitario y áreas recreativas que incluyan cortes transversales que grafiquen la volumetría urbana propuesta.
j) Estudio de gestión administrativa, operativa y mantenimiento de los sistemas por aprobarse.

k) Informe favorable del estudio ambiental y urbano.
l) Tres copias del proyecto de urbanización, escala 1:1000, sobre el plano topográfico actualizado conteniendo:
   - Ubicación a escala. Cuando el terreno esté en suelo urbanizable, la escala máxima será 1:25.000 con coordenadas del Instituto Geográfico Militar;
   - Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes;
   - Diseño vial integrado a la ciudad y basado en el estudio de tráfico respectivo;
   - División en lotes producto del diseño urbano;
   - Equipamiento comunitario y áreas recreativas;
   - Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
   - Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías, calzadas y aceras, área de afectación, área de protección, área comunal (equipamientos y área verde), densidad de población bruta y neta utilizada en el proyecto; listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes) y superficie;
   - Cronograma valorado de obras.
   - Tarjeta de identificación que contendrá: clave catastral, ubicación, barrio, calle, el registro y las firmas del arquitecto responsable del proyecto y del propietario y/o de los representantes legales

El proyecto aprobado tendrá una validez de dos años.

Sección 4
Subdivisiones urbanas

Artículo 213.- Informe para Subdivisiones.- La Entidad municipal encargada del territorio a través de su titular, previo informe técnico y legal, emitirá los permisos para las subdivisiones y reestructuraciones parcelarias, para lo cual deberá presentarse la siguiente documentación:

a) Solicitud dirigida a la Entidad municipal encargada del territorio en formulario existente con la firma del o de los propietarios, de su procurador común o representante legal y del arquitecto proyectista.
b) Informe de Línea de fábrica.
c) Título de propiedad inscrito en el Registro de la Propiedad.
d) Certificado de gravámenes otorgado por el Registrador de la Propiedad, actualizado.
e) Certificado de factibilidad de servicio otorgado por la Empresa de Alcantarillado y Agua Potable, en caso de no existir infraestructura.
f) En caso de partición originada en sucesión por causa de muerte, se requerirá la sentencia de posesión efectiva inscrita en el Registro de la Propiedad;
g) En caso de juicio de partición entre copropietarios se adjuntará la copia de la demanda debidamente certificada, con su respectivo auto de calificación;
h) Comprobante de pago del impuesto predial del año inmediatamente anterior;
i) Siete copias de los planos de la subdivisión o de la reestructuración parcelaria elaborados en escalas uno a mil, uno a quinientos, uno a doscientos o uno a cien, de acuerdo al formato INEN escogido. La propuesta de subdivisión irá sobre el plano topográfico actualizado, conteniendo:
   • Curvas de nivel, accidentes del terreno, construcciones, con especificación de número de pisos y tipo de cubierta, líneas de alta tensión, oleoductos, poliductos, acueductos, afectaciones viales, acequias, canales y quebradas;
   • Sección transversal de las calles existentes y proyectadas, de quebradas o ríos, en escala opcional;

• Cuadros de datos conteniendo superficies y porcentajes de área total del predio a subdividir, área útil, área de vías, calzadas y aceras, área de afectación, área de protección, área comunal (equipamientos y área verde), densidades de población bruta y neta utilizadas en el proyecto y clave catastral; y de áreas con el listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes) y superficie tipo de cubierta,
• Sección transversal de las calles existentes y proyectadas, de quebradas o ríos, en escala opcional; Cronograma valorado de ejecución de las obras de infraestructura en el caso de que se proyecten calles o pasajes.

j) En caso de que el predio esté afectado o límite con quebradas el propietario requerirá de un informe previo de la Entidad municipal encargada del territorio en el que se establezca el límite superior de quebrada.
k) En caso de reestructuración parcelaria, se adjuntará la documentación pertinente de los lotes involucrados, sin perjuicio de que la misma sea impuesta por el Municipio previa notificación a los propietarios.

Artículo 214.- Trámite de la Solicitud.- La Entidad municipal encargada del territorio emitirá el informe técnico respectivo, en el término máximo de diez (10) días laborables contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud. En caso de que el informe fuere negativo, deberá señalarse las razones del caso y las recomendaciones correspondientes.

Sindicatura Municipal en base de los datos del informe técnico respectivo, se encargará del trámite legal administrativo, elaborará al efecto la minuta de transferencia de dominio de las áreas comunales, y, de ser del caso, la hipoteca de las áreas que en concepto de garantía de las obras a ejecutarse se establezca. En el término de diez (10) días laborables, se emitirá el permiso para la subdivisión que se hubieren presentado, con el informe del caso.

Sección 5
Urbanizaciones para Vivienda de Interés Social

Artículo 215.- Informe de Urbanizaciones para Vivienda de Interés Social.- El procedimiento para obtener el permiso para una urbanización de interés social contemplará los siguientes procesos en los que de cumplir con los requisitos se emitirán los informes aprobatorios. El resultado del proceso se informará a los solicitantes en el término máximo de diez (10) días laborables.

a) Informe de calificación como proyecto de urbanización de interés social.
b) Informe de aprobación de anteproyecto.
c) Informe de aprobación del proyecto definitivo.
d) Informe legal.

Artículo 216.- Informe de Calificación como Proyecto de Urbanización para Vivienda de Interés Social.- La Jefatura del Área Social mediante el siguiente proceso, calificará los proyectos de interés social:

- Recepción de solicitudes y/o pedidos.
- Socialización del proyecto en el lugar de implementación.
- Análisis socioeconómico de los aspirantes.
- Calificación de aspirantes.
- Informe calificación como Proyecto de Urbanización de Interés Social.

Para la calificación de aspirantes, la Jefatura del Área Social emitirá el reglamento respectivo.

Artículo 217.- Informe de Aprobación del Anteproyecto de Urbanización para Vivienda de Interés Social.- Para la concesión del informe de aprobación del anteproyecto, se deberá presentar la siguiente documentación:

a) Solicitud dirigida a la Entidad municipal encargada del territorio con la calificación de proyecto de urbanización de interés social.
b) Antecedentes y evaluación socioeconómica de los beneficiarios del proyecto de urbanización.
c) Informe de línea de fábrica.
d) Certificado de uso de suelo.
e) Informe de prefactibilidad emitido por las Dependencias Municipales encargadas de la Gestión Ambiental y Gestión de Riesgos.

El anteproyecto aprobado tendrá validez por dos años.

Artículo 218.- Informe de Aprobación de Urbanizaciones para Vivienda de Interés Social.- Para la concesión del informe definitivo para este tipo de proyectos, el interesado debe presentar en la Entidad municipal encargada del territorio, la siguiente documentación:

a) Solicitud dirigida a la Entidad municipal encargada del territorio.
b) Informe de aprobación del anteproyecto;
c) Escritura y certificado de gravámenes actualizado del Registro de la Propiedad;
d) Informe de línea de Fábrica;
e) Comprobante de pago del impuesto predial del año actual;
f) Informe del anteproyecto de urbanización y memoria técnica (original o copia certificada);
g) Informes y planos aprobatorios de las redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos (originales o copias certificadas) o convenios para su dotación;
h) Siete copias del proyecto de urbanización, escala uno a mil o uno a quinientos, sobre el plano topográfico actualizado conteniendo:
   • Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes; Diseño vial integrado al sistema establecido por el municipio y basado en el estudio de tráfico respectivo;
   • Diseño de lotes;
   • Equipamiento comunitario y áreas recreativas;
   • Cuadro de datos conteniendo área total del predio a urbanizarse; área útil de lotes; número y listado total de lotes, linderos (dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes), superficie, densidad de población bruta utilizada en el proyecto; equipamiento comunal y áreas recreativas, área de afectación; y,
   • Cronograma valorado de obras.
i) Plano de detalle del diseño del área comunal y del centro urbano de la urbanización, que incluya cortes transversales que grafiquen la volumetría de edificación propuesta.
j) Propuesta de urbanización definitiva de las etapas evolutivas; y,
k) Memoria técnica. En cada uno de los planos, la tarjeta de identificación contendrá: clave catastral del predio, ubicación, barrio, calle, número de lámina, escala, fecha, el registro profesional y las firmas del arquitecto responsable del proyecto y del propietario.

El proyecto aprobado tendrá validez por dos años en el caso de proyectos a corto plazo. En el caso de proyectos de desarrollo progresivo, el informe establecerá las fases y la duración del tiempo en que se ejecutará el proyecto.

Si el informe de la Entidad municipal encargada del territorio fuera negativo, se deberá señalar las razones, y hacerlas conocer al interesado, en el término máximo de diez (10) días laborables, contados a partir de la fecha de su presentación.

Sección 6

Artículo 219.- Proyectos Urbanísticos de Tratamiento Especial.- Contemplará los siguientes procesos en los que de cumplir con los requisitos se emitirán los informes aprobatorios.

a) Informe previo de prefactibilidad.
b) Cambio de zonificación.
c) Informe de aprobación de anteproyecto.
d) Informe de aprobación del proyecto definitivo.
e) Informe legal.

Artículo 220.- Informe Previo de Prefactibilidad.- Para el informe previo, el interesado debe presentar una solicitud dirigida a la Entidad municipal encargada del territorio indicando la intención de proceder al proyecto urbanístico y adjuntando los siguientes requisitos:

- Plano topográfico georeferenciado.
- Cartas de impuesto predial.
- Copia de la escritura.
- Certificado de no adeudar al Municipio.

La Entidad municipal encargada del territorio, con estos requisitos procederá a la revisión del área de implementación del futuro proyecto urbanístico comparándola con la cartografía del Plan de Uso y Gestión del Suelo y procederá a emitir el informe previo de factibilidad implantación del proyecto.

Artículo 221.- Solicitud de Cambio de Zonificación.- Una vez obtenido el informe previo de factibilidad, el urbanizador o encargado del proyecto, solicitará el cambio de zonificación y la asignación de la doble edificabilidad de acuerdo al Plan de Uso y Gestión del Suelo. La Entidad municipal encargada del territorio certificará la asignación de la edificabilidad favorable para los proyectos urbanísticos una vez realizados las verificaciones pertinentes.

Artículo 222.- Para el Anteproyecto de Proyectos Urbanísticos de Tratamiento Especial.- Para otorgar el informe de aprobación del anteproyecto, se debe presentar la siguiente documentación:

a) Solicitud dirigida a la Entidad municipal encargada del territorio, en formulario existente, con la firma del o de todos los propietarios del predio o de su procurador común y del profesional.
b) Copia de escritura y certificado original o copia notariado del Registrador de la Propiedad del predio a urbanizar.
c) Informe de prefactibilidad emitido por las Dependencias Municipales encargadas de la Gestión Ambiental y Gestión de Riesgos.
d) Plano topográfico del predio en escala uno a mil o uno a quinientos, en el que conste la ubicación de todo el sistema vial circundante, la ubicación de ríos, quebradas, líneas de transmisión de energía eléctrica, oleoductos, acueductos y poliductos; En caso de que el predio esté afectado o límite con quebradas, el propietario requerirá de un informe previo de la Entidad municipal encargada del territorio, mismo que se emitirá en el término máximo de 10 días laborables a

partir de la petición.

e) Tres copias del anteproyecto de urbanización, a escala uno a mil o uno a quinientos, sobre el plano topográfico actualizado conteniendo:
   - Ubicación a escala. La escala máxima será uno a veinticinco mil con coordenadas del Instituto Geográfico Militar;
   - Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes;
   - Diseño vial integrado al sistema de la ciudad y basado en el estudio de tráfico respectivo;
   - División en lotes producto del diseño urbanístico;
   - Equipamiento comunitario y áreas recreativas;
   - Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
   - Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías y aceras, área de afectación, área de protección, área comunal (equipamientos y área verde), densidad de población bruta y neta utilizada en el proyecto; listado total de lotes con numeración continua, fondo y superficie;
   - En cada uno de los planos, la tarjeta de identificación contendrá: clave catastral, ubicación, barrio, calle), el registro y las firmas del profesional responsable del proyecto y del propietario. El anteproyecto aprobado tendrá validez por dos años.

Artículo 223.- Requisitos Complementarios para el Anteproyecto.- Se exigirá de forma complementaria los siguientes requisitos:

a) Para los proyectos urbanísticos ubicados en las tierras rurales que se encuentren ubicados en la zona periurbana, la autorización de la Autoridad Agraria Nacional.
b) Para los proyectos urbanísticos en predios colindantes con la red vial estatal, regional o provincial, es necesario la autorización del nivel de gobierno responsable de la misma.
c) Factibilidad de dotación de servicios básicos.

Artículo 224.- Estudio Ambiental.- Es un estudio que sirve para analizar si los efectos directos, indirectos y/o acumulativos de una acción propuesta tendrán o no posible impacto en el medio ambiente. Se requerirá estudios ambientales, basados en la normativa ambiental vigente.

Se presentará a la Entidad municipal encargada del territorio la siguiente documentación con las firmas del responsable del proyecto y del propietario:
   - Descripción detallada de la obra o actividad proyectada con su ubicación, superficie requerida, fases de construcción, montaje de instalaciones y de operación.
   - Descripción detallada de los impactos que puede generar el proyecto y sus repercusiones en la zona a implantarse con sus alternativas para evitar o minimizar su incidencia.
   - Informe de compatibilidad para los usos residencial, comercial y de servicios, industrial y de equipamiento, según el caso.
   - Informe ambiental con el fin de determinar los posibles impactos que se generen en el proceso constructivo.

Artículo 225.- Informe de Aprobación del Proyecto Definitivo.- Para la concesión del informe de aprobación del proyecto definitivo, se deberá presentar a la Entidad municipal encargada del territorio, la siguiente documentación:

a) Solicitud dirigida a la Dirección, en formulario existente, firmada por el o los propietarios o por su procurador común y el arquitecto planificador.
b) Escritura y certificado actualizado de gravámenes del registro de la propiedad.
c) Informe del anteproyecto de urbanización (original o copia certificada).
d) Asignación de doble edificabilidad emitida por la Entidad municipal encargada del territorio para el predio referido.
e) Memoria técnica gráfica del proyecto que deberá contemplar obligatoriamente: antecedentes, condicionantes físicas del terreno, condicionantes urbanas, propuesta urbana, propuesta vial, cálculo de áreas verdes y equipamientos en función de esta Normativa, así como cualquier estudio especial que facilite la comprensión del proyecto. La memoria se presentará en una lámina de formato INEN, en los tamaños que establece esta Normativa.
f) Informes y planos aprobatorios de las redes de agua potable, alcantarillado, eléctrica y telefonía (originales o copias certificadas).
g) Estudio de gestión administrativa, operativa y mantenimiento de los sistemas por aprobarse.
h) Propuesta de garantías que otorgará el urbanizador para asegurar la ejecución de las obras.
i) Comprobante de pago del impuesto predial del año.
j) Planos de proyecto en detalle del equipamiento comunitario y áreas recreativas que incluyan cortes transversales que grafiquen la volumetría urbana propuesta.
k) Tres copias del proyecto de urbanización, escala 1:1000, sobre el plano topográfico actualizado conteniendo:
   - Ubicación a escala. Cuando el terreno esté en suelo urbanizable, la escala máxima será 1:25.000 con coordenadas del Instituto Geográfico Militar;
   - Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes;
   - Diseño vial integrado a la ciudad y basado en el estudio de tráfico respectivo;
   - División en lotes producto del diseño urbanístico;
   - Equipamiento comunitario y áreas recreativas;
   - Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
   - Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías, calzadas y aceras, área de afectación, área de protección, área comunal (equipamientos y área verde), densidad de población bruta y neta utilizada en el proyecto; listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes) y superficie;
   - Cronograma valorado de obras.
   - Tarjeta de identificación que contendrá: clave catastral, ubicación, barrio, calle), el registro y las firmas del arquitecto responsable del proyecto y del propietario y/o de los representantes legales

El proyecto aprobado tendrá una validez de dos años.

Sección 7
Subdivisión Rural para Vivienda en Asentamientos Humanos

Artículo 226.- Informe para Subdivisión Rural para Viviendas en Asentamientos Humanos.- Contemplará los siguientes procesos en los que de cumplir con los requisitos se emitirán los informes aprobatorios. El resultado del proceso se informará a los solicitantes en el término máximo de diez (10) días laborables.

Artículo 227.- Informe de Aprobación del Anteproyecto de Subdivisión Rural para Viviendas en Asentamientos Humanos.-

- Solicitud en formulario normalizado dirigida a la Entidad municipal encargada del territorio;
- Informe de línea de fábrica;
- Documento de identidad de las personas naturales propietarias del predio. • Certificado de gravámenes actualizado;
- Memoria técnica y registro fotográfico;
- Tres copias en físico y un archivo digital del Anteproyecto Técnico de Urbanización.
- Informe de prefactibilidad emitido por las Dependencias Municipales encargadas de la Gestión Ambiental y Gestión de Riesgos.

Artículo 228.- Informe de Aprobación del Proyecto Definitivo de Subdivisión Rural para Viviendas en Asentamientos Humanos.-

a) Solicitud dirigida a la Dirección, en formulario existente, firmada por el o los propietarios o por su procurador común y el arquitecto planificador.
b) Escritura y certificado actualizado de gravámenes del registro de la propiedad.
c) Informe del anteproyecto de urbanización (original o copia certificada).
d) Asignación de doble edificabilidad emitida por la Entidad municipal encargada del territorio para el predio referido.
e) Memoria técnica gráfica del proyecto que deberá contemplar obligatoriamente: antecedentes, condicionantes físicas del terreno, condicionantes urbanas, propuesta urbana, propuesta vial, cálculo de áreas verdes y equipamientos en función de esta Normativa, así como cualquier estudio especial que facilite la comprensión del proyecto. La memoria se presentará en una lámina de formato INEN, en los tamaños que establece esta Ordenanza.
f) Informes y planos aprobatorios de las redes de agua potable, alcantarillado, eléctrica y telefonía (originales o copias certificadas).
g) Propuesta de garantías que otorgará el urbanizador para asegurar la ejecución de las obras.
h) Comprobante de pago del impuesto predial del año.
i) Planos de proyecto en detalle del equipamiento comunitario y áreas recreativas que incluyan cortes transversales que grafiquen la volumetría urbana propuesta.
j) Tres copias del proyecto de urbanización, escala 1:1000, sobre el plano topográfico actualizado conteniendo:
   - Ubicación a escala. Cuando el terreno esté en suelo urbanizable, la escala máxima será 1:25.000 con coordenadas del Instituto Geográfico Militar;
   - Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes;
   - Diseño vial integrado a la ciudad y basado en el estudio de tráfico respectivo;
   - División en lotes producto del diseño urbanístico;
   - Equipamiento comunitario y áreas recreativas;
   - Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
   - Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías, calzadas y aceras, área de afectación, área de protección, área comunal (equipamientos y área verde), densidad de población bruta y neta utilizada en el proyecto; listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes) y superficie;
   - Cronograma valorado de obras.
   - Tarjeta de identificación que contendrá: clave catastral, ubicación, barrio, calle), el registro y las firmas del arquitecto responsable del proyecto y del propietario y/o de los representantes legales

El proyecto aprobado tendrá una validez de dos años.

Sección 8
Fraccionamientos Agrícolas

Artículo 229.- Informe para Fraccionamientos Agrícolas.- Para fraccionamientos agrícolas se necesitará de un proceso generalizado mediante los siguientes requerimientos:

a) Solicitud dirigida a la Entidad municipal encargada del territorio, en formulario existente, firmada por el o los propietarios o por su procurador común y el arquitecto planificador.
b) Escritura y certificado actualizado de gravámenes del registro de la propiedad.
c) Comprobante de pago del impuesto predial del año.
d) Tres copias del proyecto de fraccionamiento, escala 1:1000, sobre el plano topográfico actualizado conteniendo:
   - Ubicación a escala.
   - Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes;
   - División en lotes producto del fraccionamiento;
   - Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
   - Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a fraccionar, área útil, área de vías, área de afectación, área de protección, listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes) y superficie;
   - Tarjeta de identificación que contendrá: clave catastral, ubicación, barrio, calle), el registro y las firmas del arquitecto responsable del proyecto y del propietario y/o de los representantes legales.
   - Los fraccionamientos se realizaran después de 10 años de realizado un fraccionamiento.

Sección 9
Procedimientos Respecto a Urbanizaciones

Artículo 230.- Informe Legal, Áreas Verdes y Comunales.- La Entidad municipal encargada del territorio emitirá el informe técnico y lo remitirá a Sindicatura Municipal, la que, luego de recabar de la Jefatura de Avalúos y Catastros el informe relacionado con la verificación y recepción física y documental de las áreas verdes y comunales a ser entregadas por los urbanizadores a la municipalidad, se encargará del trámite jurídico-administrativo, elaborará para el efecto la minuta de transferencia de dominio de las áreas verdes y comunales.

La referida transferencia a favor del Municipio de las áreas verdes y comunales, podrá hacerse conforme lo previsto en el COOTAD. Corresponde a Sindicatura emitir informe legal favorable sobre la propuesta de urbanización para dictamen de la Comisión de Planificación y Obras Públicas, y, finalmente para conocimiento y resolución del Concejo.

Artículo 231.- Protocolización de la Ordenanza.- Luego de la aprobación del permiso por parte del Concejo, Secretaría General del Concejo retendrá para su archivo la documentación y una copia del plano aprobado, y entregará las seis copias restantes a las siguientes unidades: Entidad municipal encargada del territorio, Procuraduría Síndica, Jefatura de Avalúos y Catastros, Registrador de la Propiedad, dos al propietario.

La Jefatura de Avalúos y Catastros informará sobre el avalúo de los predios a urbanizarse con el fin de determinar el costo de las garantías por las obras de infraestructura. Estas garantías deberán ser rendidas previo al despacho de la Ordenanza de aprobación de la urbanización, bajo la responsabilidad de Sindicatura.

El permiso aprobado por el Concejo se protocolizará en la Notaría del cantón y se inscribirá en el Registro de la Propiedad. Tal documento, una vez inscrito, constituirá el permiso para ejecutar las obras y servirá de título de transferencia de dominio de las áreas de uso privado, público y comunal a favor del Municipio, incluidas todas las instalaciones de servicio público. Dichas áreas no podrán enajenarse.

El urbanizador se obliga a entregar en Sindicatura cuatro copias certificadas de las escrituras inscritas, así como dos copias certificadas para Secretaría General.

Artículo 232.- Planos Modificatorios de Urbanización.- Para la aprobación de planos modificatorios de las urbanizaciones, el arquitecto planificador deberá presentar la siguiente documentación:

a) Solicitud dirigida a la Entidad municipal encargada del territorio, por el o los propietarios, o por su procurador común o representante legal.
b) El original del permiso de urbanización, ordenanza o resolución otorgada por el Concejo;

c) Un juego de planos aprobados.

d) Memoria gráfica y escrita justificativa de los cambios.

e) Siete copias del proyecto modificado de urbanización en escala uno a mil o uno quinientos, sobre el plano topográfico actualizado en el que se exprese los cambios propuestos y los demás datos técnicos.

Artículo 233.- Control e Inspección de las Urbanizaciones.- Para el control de las urbanizaciones la Entidad municipal encargada del territorio en coordinación con la Dirección de Obras Públicas y la entidad encargada del servicio de agua en el cantón, de manera obligatoria, sin necesidad de que el interesado lo solicite y luego de recibir copia de la Ordenanza, resolución o permiso de la urbanización; realizará el control de la implementación de urbanizaciones, para determinar si todos los procesos constructivos avancen de acuerdo al cronograma establecido en el cumplimiento de las obras de infraestructura así como el grado de impacto ambiental del proyecto basado en el Plan de Manejo Ambiental.

Así mismo, de manera obligatoria, realizarán las inspecciones necesarias para fiscalizar y controlar el avance y el cumplimiento de los estándares urbanísticos establecidos.

Artículo 234.- Fiscalización de las Urbanizaciones.- La fiscalización de las diferentes obras se realizará a través de un equipo de trabajo conformado por los técnicos de las diferentes Direcciones del GAD Municipal de Cantón General Antonio Elizalde y la entidad encargada del servicio del agua en el cantón, quienes serán los encargados de hacer cumplir todas las Especificaciones Técnicas de Construcción que existe para las diferentes obras, y la Calidad de los materiales a utilizase durante su construcción.

Artículo 235.- Entrega - Recepción de Obras de Urbanización.- La Entidad municipal encargada del territorio a petición del urbanizador y previa la entrega –

recepción de las obras de urbanización, solicitará un informe final sobre el cumplimiento de las mismas a la Dirección de Obras Públicas y entidad encargada del servicio de agua en el cantón, de las siguientes:

a) Construcción de los sistemas de agua potable y alcantarillado sanitario con conexión a los lotes y a las redes de servicio urbano.
b) Construcción de calzadas, aceras, parterres, bordillos y áreas encepadas o arborizadas.
c) Construcción de instalaciones del sistema eléctrico.
d) Construcción y habilitación de áreas verdes y equipamiento comunitario.
e) Construcción de alcantarillas, puentes y pasos de agua, de ser necesarios.
f) Señalización de lotes que comprende el amojonamiento en forma clara y visible.

Si todos los informes fueren favorables, el departamento legal elaborará la acta de entrega - recepción de las obras, para que sea suscrita por el Procurador Síndico en representación del Municipio y por el propietario de la urbanización o su representante legal y se procederá de oficio o a petición de parte, a realizar el trámite de levantamiento de la hipoteca o devolución de la garantía de la obra.

Si alguno de los informes de inspección para la recepción de la urbanización fuera desfavorable, por no hallarse la obra terminada, la Entidad municipal encargada del territorio hará conocer por escrito al propietario, su representante legal y/o al director de la obra, los requisitos que deben cumplirse para tal fin y el plazo correspondiente.

La entidad encargada del servicio de agua en el cantón para administrar, operar y mantener la infraestructura de agua potable y/o alcantarillado sanitario recibirá una vez consolidado el 75% de viviendas del total de lotes de la urbanización; caso contrario, la gestión de estas infraestructuras serán asumidas a través de una junta de Usuarios del servicio.

Artículo 236.- Cancelación de Hipoteca por Garantía de Obras.- Para la cancelación de la hipoteca que garantiza la ejecución de las obras de urbanización, se procederá a la suscripción del acta de entrega recepción de las obras ejecutadas suscritas entre el propietario del inmueble y los representantes legales del Municipio, previo dictamen técnico de las Direcciones Municipales.

Sección 10
Procedimientos respecto a Propiedad Horizontal

Artículo 237.- Declaratoria de Propiedad Horizontal.- Se entiende por permiso para declaratoria de propiedad horizontal el que autoriza que edificaciones que albergan dos o más unidades independientes de vivienda, oficinas, comercios u otros usos, de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, puedan ser enajenados individualmente.

Las edificaciones que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal, obtendrán el permiso en la Entidad municipal encargada del territorio, mediante la presentación de los siguientes documentos originales:

a) Solicitud firmada por el o los propietarios, su procurador común o representante legal, y el profesional ingeniero civil o arquitecto responsable del trámite.
b) Declaración de la naturaleza y el fin para el cual se construye el condominio, estableciendo si se trata de un conjunto de vivienda, centro comercial o mixto.
c) Informe de Línea de Fábrica.
d) Cuatro juegos completo de planos arquitectónicos aprobados.

e) Cuadro de alícuotas, firmado por un profesional arquitecto o ingeniero civil.
f) Copia certificada de la escritura pública en la que se establezca el dominio del bien inmueble, inscrita en el Registro de Propiedad.
g) Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad.
h) Comprobante de pago del impuesto predial.
i) Copia certificada del Reglamento de Copropiedad, aprobado de acuerdo al Reglamento de la Ley de Propiedad Horizontal.
j) En el caso de que la edificación aún no se encuentre construida, se debe presentar el cronograma de ejecución de obra civil.

El cuadro de alícuotas contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de usos privados y susceptibles de individualizarse. A las áreas de uso comunal no se asignará alícuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino.

Artículo 238.- Resultado del Trámite.- La Entidad municipal encargada del territorio emitirá el informe técnico por escrito con el resultado sobre la aprobación de la declaratoria de propiedad horizontal en el término máximo de diez (10) días laborables, contados a partir de la fecha de su presentación:

a) Si la declaratoria de propiedad horizontal mereciera informe técnico favorable, toda la documentación se la remitirá al departamento legal para su análisis jurídico respectivo y se expedirá la autorización en el término máximo de diez (10) días laborables.
b) Si la declaratoria de propiedad horizontal no fuera aprobada se expedirá un informe técnico con las recomendaciones necesarias para su aprobación.

Artículo 239.- Certificado de Conformidad del Proceso Constructivo.- La declaratoria bajo el régimen de propiedad horizontal surtirá efecto a partir de la finalización del proceso constructivo, para lo cual la Entidad municipal encargada del territorio, emitirá el Certificado de Conformidad, luego de su respectiva verificación.

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

Artículo 240.- Modificaciones en Obras Existentes.- Las modificaciones a las obras existentes dentro de los inmuebles declarados en régimen de propiedad horizontal, se sujetarán a la Ley de Propiedad Horizontal y su respectivo Reglamento.

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

- Solicitud firmada por el o los propietarios, su procurador común o representante legal.
- Copia certificada de la escritura pública en la que se establezca el dominio del bien inmueble, inscrita en el Registro de Propiedad.
- Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad.
- Comprobante de pago del impuesto predial.
- Plano en los que constan las modificaciones, firmadas por un profesional en la materia.

- Copia certificada del acta en la cual los copropietarios autorizan las modificaciones.

La autorización municipal para la ejecución de estas modificaciones no exime al solicitante de cumplir con lo establecido por la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal ni su Reglamento.

Sección 11
Aprobación de Planos, Permisos de Construcción y Permisos Varios

Artículo 241.- Aprobación de Planos.- Toda nueva construcción, reconstrucción, remodelación y ampliación de una edificación requerirá de la aprobación de los planos arquitectónicos por la Entidad municipal encargada del territorio. Los planos deberán presentarse con la firma del propietario o su representante legal y del profesional responsable.

Los proyectos de equipamiento urbano de servicios públicos deberán obtener un informe preliminar, otorgado por la Entidad municipal encargada del territorio.

Artículo 242.- Requisitos para la Aprobación de Planos.- Para la aprobación de los planos de edificación se presentarán los siguientes documentos:

a) Solicitud dirigida a la Entidad municipal encargada del territorio por el o los propietarios o su procurador común,
b) Informe de Línea de Fábrica,
c) Comprobante de pago de contribución al Cuerpo de Bomberos.
d) Cuatro copias de planos arquitectónicos de la edificación, dibujados en escala 1:50 o 1:100, en cuya tarjeta de identificación se registrará la clave catastral del predio,
e) Si la construcción se financia con préstamo hipotecario, se adjuntarán tres copias adicionales,
f) Cuadro de áreas graficado en la primera lámina del proyecto indicando área de lote, área de construcción en planta baja (COS PLANTA BAJA), área de construcción total (CUS TOTAL), área de vivienda, área de comercio y oficinas, área de estacionamientos, área comunal, número de unidades de vivienda y número de estacionamientos.
g) Comprobante de pago del impuesto predial.
h) Escritura inscrita en el Registro de la Propiedad del inmueble.

Se utilizarán escalas 1:50 o 1:100, excepto en donde se indique expresamente otra escala.

Además de los requisitos antes señalados, en los casos que se detallan a continuación, se anexará lo siguiente:

i. En construcciones que alberguen a más de 25 personas o tengan cuatro pisos de altura o proyectos de industrias, artesanías, bodegas, estaciones de servicio, distribuidoras de gas licuado, se deberá adjuntar el informe del Cuerpo de Bomberos.
ii. En proyectos industriales de bajo y mediano impacto, aprovechamiento de recursos naturales, bodegas de almacenamiento de materias primas así como de productos industriales y procesados, canteras, criaderos de aves y otros animales, estaciones de servicio, gasolineras y depósitos de combustibles, líquidos y gases comprimidos, centros de acopio de gas licuado de petróleo, talleres mecánicos, aserraderos, bloqueras y proyectos que tengan incidencia al nivel de ciudad, se adjuntará el informe ambiental previo conferido por la Entidad municipal encargada del territorio.

iii. En proyectos hoteleros y de servicios turísticos en general, deberá presentar el certificado de calificación hotelera de la Cámara de Turismo de Pichincha.
iv. En gasolineras y estaciones de servicio deberá presentarse:
- Memoria justificativa del proyecto.
- Informe del Cuerpo de Bomberos.
- Informe de compatibilidad y factibilidad de implantación.
- Escritura que acredite el dominio, o contrato de arrendamiento otorgado ante el notario público por un plazo mínimo de cinco años, con autorización expresa del propietario para el uso de gasolinera o estación de servicio.
- Informe favorable de la Empresa Municipal de Agua Potable y Alcantarillado.
- Facilidades de accesos y diagramas de circulación internas vehiculares con radios de giro.
- Plano de ubicación con las distancias a los establecimientos contemplados en esta Normativa. Los informes de aprobación de los planos arquitectónicos para gasolineras y estaciones de servicio, serán suscritos exclusivamente por el Director de Planificación.

v. Informe favorable de la Entidad municipal encargada del territorio para el caso de terrenos que presenten pendientes positivas o negativas superiores a treinta grados.

Artículo 243.- Retiro de Planos.- El propietario o proyectista retirará de la Entidad municipal encargada del territorio en el término de 15 días laborables los planos aprobados, así como el comprobante de pago de la tasa municipal de aprobación de planos.

Para gasolineras, urbanizaciones y construcciones especiales: hoteles, paraderos turísticos, industrias se adjuntará un archivo magnético con todos los planos y memoria técnica.

Artículo 244.- Copias Certificadas.- La Entidad municipal encargada del territorio o la unidad administrativa correspondiente otorgará copias certificadas de los planos que se hubieren aprobado, para lo cual el interesado presentará:

a) Solicitud dirigida a la Entidad municipal encargada del territorio, por el o los propietarios o su procurador común; y,
b) El comprobante de pago de un valor equivalente al diez por ciento de la tasa de aprobación original.

Artículo 245.- Modificaciones y Actualización a los Planos Aprobados.- Cuando se realicen modificaciones a los planos aprobados, que afecten al uso del suelo, densidades, altura de edificación, ocupación de retiros, superficie construida, alteración de fachadas, será obligatorio la aprobación de los planos modificatorios, en virtud de las nuevas regulaciones vigentes; deberá presentar la siguiente documentación:

a) Solicitud dirigida a la Entidad municipal encargada del territorio;
b) Memoria justificativa de los cambios y modificaciones;
c) Informe de línea de fábrica;
d) Original o copias certificadas del informe de aprobación de planos;
e) Dos copias de los planos modificatorios resaltando los cambios requeridos;
f) Si la edificación ha sido declarada en propiedad horizontal, se requerirá la autorización de la totalidad de los condóminos; tal y como establece la Ley de Propiedad Horizontal;
g) Si se trata de ampliaciones que comprometan la estabilidad del edificio, se

requerirá además informes sobre las características estructurales de las edificaciones y de las instalaciones hidrosanitarias y eléctricas;
h) Informe del cumplimiento de las normas de protección contra incendios, para los casos requeridos, e;
i) El comprobante de pago de un valor equivalente al 10% de la tasa de aprobación municipal.

Cuando se realicen cambios menores no contemplados en las modificaciones anteriores no se requerirá permiso de edificación. Los requisitos para la actualización de planos aprobados son los siguientes:

a) Solicitud dirigida al Entidad municipal encargada del territorio por el o los propietarios o su procurador común;
b) Informe de Línea de Fábrica actualizado;
c) Dos copias de los planos arquitectónicos aprobados de la edificación;
d) Informe de aprobación de planos;
e) Copia del comprobante del pago del impuesto predial; y,
f) Copia de la escritura de propiedad del inmueble y certificado del Registrador de la Propiedad.

Sección 12
Presentación de Planos

Artículo 246.- Alcance.- Los planos que deban presentarse en papel impreso o en sistema digital para su revisión, aprobación o trámite se sujetarán a las disposiciones contenidas en esta sección.

Ninguna persona natural o jurídica podrá efectuar obra alguna en calles, plazas y parques de la ciudad, parroquia o recinto poblado, a menos que, exista la aprobación previa de los planos respectivos por la Entidad municipal encargada del territorio.

Artículo 247.- Dimensiones de Láminas.- Las dimensiones de las láminas de dibujo de un proyecto, deberán regirse a los siguientes formatos:

Formato	Dimensiones
4A0	1682 X 2378
2A0	1189 X 1682
A0	841 X 1189
A1	594 X 841
A2	420 X 594
A3	297 X 420
A4	210 X 297

Fuente: Norma INEN 568

Artículo 248.- Cuadro de Títulos y Sellos de Aprobación.- Todo plano de construcción deberá llevar para su identificación, un cuadro de títulos, el mismo que se ubicará junto al espacio destinado para sellos de aprobación.

Sellos de Aprobación: Los planos de construcción deberán disponer en su extremo inferior derecho de un espacio libre para los sellos de aprobación necesarios, acorde al formato utilizado hasta un máximo de 0.15 x 0.15 m.

Los cuadros de títulos se diseñarán de acuerdo a la información que se necesite

registrar en cada proyecto, pero deberán contener como mínimo, los siguientes datos:

- Clave catastral y número de predio
- Nombre del proyecto
- Nombre, número de cédula y firma del propietario
- Nombre, firma, número de registro y cédula del profesional responsable.
- Título de la lámina
- Escala o escalas
- Fecha
- Número de lámina

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

A: planos arquitectónicos
E: planos estructurales
IS: planos de instalaciones sanitarias
IE: planos de instalaciones eléctricas
IM: planos de instalaciones mecánicas
IC: planos de instalaciones electrónicas y comunicación.
EE: estudios especiales

Artículo 249.- Contenido Mínimo de los Proyectos.- Los proyectos contaran con los siguientes requisitos:

a) **Arquitectónicos.-** Para la aprobación de todo proyecto presentado, los requisitos mínimos exigidos serán:

- Levantamiento planimétrico o topográfico cuando existan cambios sustantivos de nivel.
- Cuando el predio límite con quebradas o sea producto del relleno de las mismas, se requerirá el informe de la Jefatura de Avalúos y Catastros.
- Plano de ubicación que debe abarcar una zona de 300 m. de radio, con su correcta orientación y nombres de calles, avenidas, plazas. En casos necesarios coordenadas geográficas.
- Plano de implantación, en el que se anotará claramente las medidas, ángulos del terreno, retiros, afectaciones y eje vial.
- Cuadro de Áreas.

Dentro de la primera lámina de los planos arquitectónicos, se elaborará un cuadro de áreas de acuerdo al descrito a continuación.

- Plantas: Deberán ser dimensionadas al exterior, haciendo constar las medidas parciales y totales de los locales, espesores de muros, apertura de ventanas y puertas, ejes, etc. Se tomará como cota de referencia la del nivel de la acera. Si existe la imposibilidad de dimensionar las medidas interiores hacia las cotas exteriores del dibujo, se lo hará de acuerdo a las particularidades del proyecto, hacia el interior del mismo. Dentro de cada local se establecerá su designación y se colocarán las cotas de nivel en los sitios que fueren necesarias para la comprensión del proyecto. En la planta de cubiertas, si éstas fuesen inclinadas se indicarán las pendientes expresadas en porcentaje.

- Cortes: Serán presentados a la misma escala adoptada para las plantas y en número necesario para la claridad del proyecto. Los cortes deberán estar

dimensionados e identificarán los niveles de cada una de las plantas, así como el nivel natural del terreno. Se presentará un corte en cada sentido como mínimo y por lo menos uno de éstos deberá contemplar el desarrollo de una escalera si la hubiere. En todos los casos de construcciones adosadas será necesario también identificar el nivel natural de los terrenos colindantes.

- Fachadas: Deberán representarse todas las fachadas del edificio o edificios a la misma escala adoptada para las plantas y cortes.

- Planos de Instalaciones: En los casos que especifica la presente normativa, el conjunto de planos de instalaciones deberá ser presentado en la misma escala que los planos arquitectónicos e independientemente entre sí, comprenderá: Planos de instalaciones para evacuación de aguas servidas y pluviales, planos de instalaciones de agua potable, planos de instalaciones eléctricas e iluminación, planos de instalaciones telefónicas, planos de instalación de prevención y control de incendios y planos de instalaciones mecánicas o especiales, cuando el proyecto lo requiera. Estos planos deberán cumplir con todas las especificaciones técnicas definidas por las instituciones, empresas o entidades técnicas competentes.

- Planos estructurales: En los casos que especifica la presente los planos estructurales deberán representar el diseño de la estructura del edificio, el armado de sus elementos, detalles y especificaciones, debidamente acotados.

- Memoria descriptiva: de acuerdo a la naturaleza y magnitud del proyecto definido, se indicará de una manera general, las características y peculiaridades de la edificación, monto, finalidades, usos, etc. en un máximo de 5 hojas tamaño INEN A4. Todos los planos serán representados con nitidez absoluta, a fin de facilitar su comprensión y ejecución de la obra.

b) **Proyectos de Conservación, modificación y ampliación**. En caso de modificaciones, reconstrucciones, restauraciones y reparaciones, los planos comprenderán tanto las partes nuevas como las secciones afectadas del edificio existente, se presentarán planos de estado actual y de intervención.

Artículo 250.- Escalas.- La representación gráfica será a escala, y se indicará en relación inmediata al dibujo. Se utilizarán las escalas descritas a continuación:

Tipo de Dibujo	Escalas	
Planos de diseño urbano (bloques de edificios) y parcelación del suelo.	1: 2000 1: 1000 1: 500	(0,5 mm = 1 m) (1 mm = 1 m (2 mm = 1 m)
Planos de implantación, plantas, elevaciones y cortes.	1: 200 1: 100 1: 50	(5 mm = 1 m) (10 mm = 1 m) (20 mm = 1 m)
Planos de Detalle	1: 50 1: 20 1: 10 1: 5	(20 mm = 1 m) (50 mm = 1 m)

	1: 1	(100 mm = 1 m) (200 mm = 1 m) (escala natural)
Anteproyectos, bosquejos, dibujos preliminares	Podrán presentarse en cualquiera de las escalas de esta tabla	

Sección 13
Permisos para proceder a la Construcción

Artículo 251.- Requerimiento de Permiso.- Precisan de permiso:

a) Todo acto de aprovechamiento urbanístico o habilitación de suelo, movimientos de tierra, modificación de estructura o fachada exterior de las edificaciones existentes y las demoliciones, aunque sean promovidos o ejecutados por órganos de la Administración pública o entidades del sector público.
b) Las obras públicas.
c) Las construcciones y ocupaciones de edificaciones con usos residenciales, comerciales y de servicios, industriales, de equipamientos y servicios urbanos y de protección ecológica y de preservación del entorno y aprovechamiento de recursos naturales.

Artículo 252.- Consultas sobre Anteproyectos de Edificaciones.- Los proyectistas pueden elevar consultas sobre sus anteproyectos a la Entidad municipal encargada del territorio, la que emitirá un informe en el término de diez (10) días laborables. El proyectista presentará los siguientes documentos:

a) Solicitud de consulta del anteproyecto en formulario existente.
b) Informe de línea de fábrica;
c) Escrituras del predio y certificado actualizado del Registro de la Propiedad.
d) Copias de los planos en los que conste claramente el proyecto arquitectónico.
e) Uno de los planos debe contener: Cuadro de áreas, número de viviendas, comercios, oficinas u otros, COS PLANTA BAJA, CUS TOTAL, número de estacionamientos, áreas comunales, vías, etc.;
f) Para el caso de gasolineras y estaciones de servicio, deberá presentar además el informe de compatibilidad y factibilidad de implantación emitida por la Entidad municipal encargada del territorio.

El informe del anteproyecto tendrá validez por dos años y es de carácter informativo. Su utilización con fines comerciales constituye estafa de acuerdo a lo previsto en la Ley Orgánica de Régimen Municipal artículos 207, 208 y 209, sin perjuicio del expediente administrativo que se le deberá instruir por fraccionamiento ilegal.

Artículo 253.- Conjuntos Habitacionales y Edificaciones Destinadas a Otros Usos.- Los conjuntos habitacionales y las edificaciones destinadas a otros usos que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal, podrán requerir de un informe preliminar sobre la propuesta general, plan masa o idea del proyecto, adjuntando lo siguiente:

a) Solicitud dirigida a la Entidad municipal encargada del territorio, firmada por el o los propietarios o su procurador común y por el profesional responsable del proyecto;
b) Informe de línea de fábrica;

c) Escritura pública de la propiedad debidamente inscrita;
d) Cuatro copias de la implantación general y propuesta esquemática del proyecto; y,
e) Un plano debe contener: cuadro de áreas, número de viviendas, comercios u oficinas, COS PLANTA BAJA, CUS TOTAL, altura de edificación, número de estacionamientos, áreas comunales, vías, etc.;

Artículo 254.- Informe de Compatibilidad y Factibilidad de Implantación de Gasolineras y Estaciones Servicio.- Para el otorgamiento del informe de compatibilidad y factibilidad de la implantación de gasolineras y estaciones de servicio, el interesado deberá presentar en la Entidad municipal encargada del territorio la siguiente documentación:

a) Solicitud.
b) Informe de Línea de Fábrica.
c) Plano de ubicación del predio a escala 1:1.000, en base plano de la ciudad, con referencia de calles avenidas, aceras (incluyendo indicaciones de postes y árboles y más elementos naturales), en un radio de 200 metros. En dicho plano deberá indicarse la ubicación del terreno respecto a otros establecimientos similares y equipamientos de educación y salud.
d) Plano topográfico del predio.
e) Informe de la Entidad municipal encargada del territorio, relativa a la existencia o no de quebradas o rellenos.
f) En áreas de suelo urbano o de expansión urbana se adjuntará un plano cartográfico del Instituto Geográfico Militar escala 1:25.000, ubicando exactamente el predio. El informe de compatibilidad y factibilidad de implantación tendrá validez de 60 días plazo, en el cual deberá efectuarse la presentación del proyecto definitivo, sin que éste signifique el otorgamiento de ningún derecho, más que el de su admisión a trámite.

Artículo 255.- Obtención de los Permisos de Construcción.- Para la emisión del permiso de construcción para edificaciones se presentará los siguientes documentos:

a) Solicitud dirigida a la Entidad municipal encargada del territorio, firmada por él o los propietarios o por su procurador común y el profesional, responsable del proyecto;
b) Informe de aprobación de planos;
c) Hoja de encuesta de edificación (INEC);
d) Comprobante de depósito de la garantía;
e) Comprobante de pago a la Empresa de Alcantarillado y Agua Potable, por contribución e instalación de los servicios;
f) Dos copias (mínimo) de los planos estructurales a partir del tercer piso;
g) Las edificaciones mayores a tres pisos de altura, (9.0m), deberán adjuntar: • Memoria de cálculo en la que se deberá especificar, datos del suelo de fundación, cálculo y diseño sismo resistentes de la estructura y recomendaciones. • Cuando el diseño contemple una excavación mayor a dos metros y medio, se requerirá además la presentación de un estudio de suelos y del sistema de excavación, el mismo que incluirá los planos y la descripción del proceso a seguirse; • Una copia de los planos de instalaciones, firmadas por un ingeniero eléctrico; • Una copia de los planos de instalaciones hidro sanitarias firmados por un ingeniero sanitario; y, • Plano de instalaciones de seguridad contra incendio firmado por un profesional responsable.

El constructor está obligado a colocar un letrero en el predio en el que se va a construir, en él debe constar la identificación del proyecto, nombres de los proyectistas arquitectónicos, estructurales y de instalaciones. El propietario está obligado a mantener en la obra un juego completo de planos arquitectónicos y estructurales

aprobados. Toda obra en proceso de construcción deberá ser protegida con cerramientos o vallas provisionales de buena apariencia y seguridad. No se tramitará el permiso si uno de los documentos que deben presentar adjuntos a la solicitud estuviere caducado.

Artículo 256.- Plazo.- La Entidad municipal encargada del territorio comunicará por escrito al solicitante el resultado final del procedimiento de concesión del permiso solicitado en el plazo máximo de diez (10) días laborables, contados a partir de la fecha de su presentación.

a) Si los planos fueran aprobados, se emitirá el informe de aprobación y se entregará dos juegos de planos sellados y firmados. Para retirar el permiso de edificación, el propietario o proyectista entregará los comprobantes de pago de la tasa municipal de aprobación de planos y del Fondo de Garantía para la construcción. El permiso caducará transcurridos dos años desde la fecha de su emisión, se inicie o no la construcción.
b) Si los planos no fueran aprobados, se expedirá un informe técnico con las recomendaciones necesarias para realizar las correcciones previas a su aprobación.

Artículo 257.- Ejecución por Etapas.- Las obras que requieran permiso para edificación, pueden ejecutarse por etapas cuando sea técnicamente factible. Para la aprobación de los planos se detallará las etapas propuestas. El permiso otorgado será válido para la etapa solicitada.

Artículo 258.- Vigencia del Permiso de Edificación.- El permiso tendrá vigencia y será válida durante todo el tiempo de ejecución de la obra. Este documento será el único que autorice el permiso de trabajos varios.

Artículo 259.- Permiso de Trabajos Varios.- Como trabajos varios se considera las siguientes actividades:

- Construcción de cerramientos,
- Construcción de lavanderías.
- Demolición de construcciones.
- Permisos de construcción de muros, bordillos, aceras.
- Construcción de viviendas de hasta 40 m2.
- Construcción de viviendas calificadas como de interés social de hasta 75 m2.

La Entidad municipal encargada del territorio, emitirá el permiso de trabajos varios, el que será entregado en el término de diez (10) días laborables contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud. Para la emisión del permiso de trabajos varios, deberán presentarse los siguientes documentos originales:

a) Escritura de la propiedad del inmueble.
b) Copia del pago del impuesto predial del año en curso.
c) Solicitud firmada por él o los propietarios o por su procurador común, y el profesional responsable en casos de unidades de vivienda.
d) Esquema de la zona de intervención en la edificación.
e) Planos con firma de responsabilidad de un profesional competente.
f) Descripción textual y gráfica de los trabajos a realizarse.

Artículo 260.- Inmuebles cuyos Planos No han sido Aprobados, Ni Obtenido Permiso de Construcción, Ni Permiso de Edificación.- Para declarar en propiedad horizontal inmuebles que fueron construidos sin planos aprobados, sin permiso de

construcción o sin permiso de edificación, la Entidad municipal encargada del territorio emitirá un informe sobre el cumplimiento de las regulaciones vigentes, para lo cual presentará:

a) Planos existentes firmados por un arquitecto o ingeniero civil habilitado; y,
b) Informe sobre las características estructurales de las edificaciones, firmado por un ingeniero civil.

Artículo 261.- Permiso de Habitabilidad.- Para efectos de la concesión del permiso de habitabilidad no será necesario que se hayan realizado trabajos de carpintería interior en general, pintura, enlucido de paredes, cielos rasos o cerramientos. La Tesorería Municipal devolverá al propietario o a su representante legal, las garantías otorgadas, previa presentación del permiso de habitabilidad.

Este permiso será requerido por la Unidad de Jefatura y Catastros con el fin de que la edificación sea registrada y dado de baja el título de la multa por solar no edificado.

Artículo 262.- Requisitos.- Para la obtención del permiso de habitabilidad se debe presentar a la Entidad municipal encargada del territorio los siguientes documentos originales:

a) Solicitud dirigida a la Entidad municipal encargada del territorio y firmada por el propietario, su procurador común o representante legal.
b) Permiso de edificación.
c) En construcciones que alberguen a más de veinticinco personas o tengan cuatro pisos de altura (12 m) o proyectos para industrias, comercios y servicios, aprovechamiento de recursos naturales, artesanías, bodegas, gasolineras, estaciones de servicio, se deberá adjuntar la documentación sobre las condiciones de seguridad contra incendios adoptadas.
d) En proyectos industriales, bodegas de almacenamiento de materias primas así como de productos industriales y procesados, canteras, criaderos de aves y otros animales, estaciones de servicio, gasolineras y depósitos de combustibles líquidos y gases comprimidos, centros de acopio de gas licuado de petróleo, talleres mecánicos, aserraderos, bloqueras y proyectos que tengan incidencia a nivel de ciudad (reforestación, explotación de bosques, construcción de vías y otras obras de infraestructura), se adjuntará el informe ambiental de la Entidad municipal encargada del territorio, sobre las soluciones técnicas para prevenir, controlar y mitigar, los impactos y riesgos ambientales inherentes a sus actividades, así como, los cambios en el paisaje y en general el deterioro del ambiente.
e) Proyectos hoteleros y de servicios turísticos en general, deberá presentar el certificado de inspección de la infraestructura hotelera emitido por CAPTUR-Pichincha. La Entidad municipal encargada del territorio informará por escrito el resultado en el término máximo de diez (10) días laborables, contados a partir de la fecha de su presentación.

Artículo 263.- Permiso para Mobiliario Urbano.- Para la obtención del permiso para mobiliario urbano el interesado debe presentar a la Entidad municipal encargada del territorio los siguientes documentos:

a) Solicitud dirigida la Entidad municipal encargada del territorio con la propuesta económica del contrato de concesión en caso de ocupar espacio público.
b) Análisis de impacto ambiental.
c) Carpeta de información del mobiliario a implantarse conteniendo:
   • Ubicación a escala 1:1000
   • Planos de detalles constructivos del mobiliario, con especificación del material a

utilizarse y demás información que el solicitante creyere pertinente para mayor comprensión del proyecto.

Artículo 264.- Resultado del Trámite.- La Entidad municipal encargada del territorio informará por escrito el resultado sobre la aprobación de la implantación del mobiliario en el término máximo de diez (10) días laborables, contados a partir de la fecha de su presentación:

a) Si mereciera informe técnico favorable, toda la documentación se la remitirá al departamento legal para su análisis jurídico respectivo. Con estos informes se firmará el contrato y se expedirá el permiso respectivo debiendo cancelar el valor de la tasa correspondiente;
b) Si no fuera aprobado, se informará al solicitante tal decisión con las justificaciones técnicas o legales pertinentes.

Artículo 265.- Control de Edificaciones.- La Entidad municipal encargada del territorio, a través de su unidad de control inspeccionará que todos los trabajos y las construcciones que se ejecuten en el territorio comprendido dentro de los límites de la ciudad, comprobando que la ejecución de la obra se lleve a cabo de conformidad con el uso de la edificación y con los documentos habilitantes del permiso de edificación otorgado. Todo incumplimiento será reportado inmediatamente.

Es obligación del propietario o constructor presentar el permiso de edificación al Inspector o al Comisario, cuando lo requieran.

Artículo 266.- Permiso para Construcción Rural.- Toda construcción para vivienda en suelo rural, deberá solicitar una autorización sin la necesidad de la aprobación de Planos de construcción; para la cual adjuntará la siguiente documentación:

- Solicitud por escrito indicando un croquis de ubicación.
- Línea de fábrica
- Certificado de no adeudar al municipio
- Copia de cedula del propietario
- Certificado de Uso de suelo en el que conste la ausencia de Riesgo.
- Formulario de permiso Construcción.

La Entidad municipal encargada del territorio autorizará la construcción de la vivienda y proporcionará planos básicos de vivienda y las respectivas normas de construcción de acuerdo a la NEC.

Sección 14
Fondos de Garantía

Artículo 267.- Fondo de Garantía.- Para obtener el permiso de edificación el interesado rendirá garantía de Ley a favor del Municipio, para asegurar que tanto el propietario como el constructor de la obra la ejecutarán de acuerdo con los planos aprobados. No se rendirá garantía para la construcción de obras que no requieren permiso de edificación. Esta garantía es para las zonas consolidadas. Esta garantía debe cubrir los potenciales daños a infraestructura pública del entorno del predio. Esta garantía se devolverá previo informe de la Dirección de Planificación. Esta garantía cubrirá adicionalmente los gastos que por concepto de desalojo por materiales dejados en las aceras o calles de la obra estén obstaculizando el libre tránsito personal o vehicular.

Artículo 268.- Garantías que pueden Aceptarse por Urbanizaciones y

Edificaciones.- El Municipio aceptará como garantías: hipotecas, prendas, papeles fiduciarios, garantías bancarias, pólizas de seguros o depósitos en moneda de curso legal. En el caso de construcción por etapas, el monto de la garantía será calculado considerando el valor de cada etapa.

Artículo 269.- Terminación de las Obras y Devolución de la Garantía.-Terminadas las obras y para la devolución de su garantía el interesado solicitará la inspección a la Entidad municipal a través de la Dirección de Planificación para que compruebe la terminación de la obra de acuerdo con el permiso de edificación, el desalojo de los materiales de las vías y el retiro de las construcciones provisionales. Para el efecto se requiere la presentación de los siguientes documentos:

a) Solicitud dirigida a la Entidad municipal encargada del territorio, por el propietario, o por su procurador común o representante legal.
b) Permiso de edificación.
c) Permiso de habitabilidad.
d) Permiso de trabajos varios, en caso de existir construcciones realizadas con este permiso.
e) Estudio de resistencia de hormigones o del material estructural básico para edificaciones superiores a tres plantas. Una vez realizada la inspección, la Entidad municipal encargada del territorio emitirá el informe para la devolución del fondo de garantía respectivo en el término máximo de diez (10) días laborables, y
f) Informe de Planificación y Comisaría Municipal de que no existan daños a la infraestructura municipal adyacente ocasionados por la obra objeto de la garantía a devolver

Artículo 270.- Fondo de Garantía para Urbanizaciones.- El urbanizador deberá constituir una garantía a favor del Municipio, por un valor equivalente a la totalidad del valor de las obras de urbanización. De este valor, el urbanizador constituirá como garantía mínimo el 50%, mediante dinero en efectivo o cualquiera de las garantías previstas en la Ley de Contratación Pública; por el valor restante el urbanizador podrá hipotecar los lotes a favor de la municipalidad, considerando el valor catastral de cada uno de ellos.

De la misma manera, se podrá hipotecar predios diferentes al inmueble a urbanizar. El urbanizador asumirá los costos que se produzcan por la concesión de las garantías.

Artículo 271.- Urbanizaciones que se Construyan por Etapas.- El urbanizador constituirá a favor del Municipio una garantía por el valor de la etapa que va a ejecutarse.

Artículo 272.- Devolución de la Garantía por Obras de Urbanización.- La garantía será devuelta una vez que el urbanizador haya concluido la construcción de la urbanización o de la etapa y ésta haya sido recibida conforme lo dispuesto en esta Normativa. Para la devolución se requerirá el Informe de Planificación y Comisaría Municipal de que no existen daños a la infraestructura municipal adyacente ocasionados por la obra objeto de la garantía a devolver.

Artículo 273.- Por Obras Comunales en Proyectos Declarados en Propiedad Horizontal.- Para garantizar el cumplimiento de las obras comunales, vías interiores y demás servicios de infraestructura en edificaciones a ser declaradas en propiedad horizontal, la garantía a favor del Municipio tendrá un valor igual al 30% del costo de las obras comunales.

Sección 15
Permisos Varios

Artículo 274.- Por Movimiento de Tierras.- Todo movimiento de tierra que se realice en el Cantón debe contar con el permiso municipal respectivo, previo informe favorable de las Direcciones de Planificación y Desarrollo, y Obras Públicas Municipales.

Artículo 275.- Permiso para Apertura de Vías.- La apertura de nuevas vías, los desbanques, rellenos y toda modificación se taludes naturales u otras acciones que modifiquen la morfología o la estabilidad del suelo en el Cantón, deberá previamente tener autorización municipal, precautelando la estabilidad de los suelos donde se fueran a realizar.

Para este fin, toda persona que realice de forma justificada acción alguna sobre el territorio cantonal deberá presentar los estudios topográficos del estado actual y la modificación que se va a realizar, con la firma de responsabilidad de un profesional en la materia.

CAPÍTULO V
Régimen Sancionador

Artículo 276.- Infracciones.- Se consideran infracciones objeto de las sanciones establecidas en este Capítulo, todo incumplimiento por acción u omisión a las normas y reglas técnicas expresadas en la presente Ordenanza con respecto a la habilitación del suelo, edificación, construcción, mantenimiento de cerramientos y predios.

Artículo 277.- Potestad Sancionadora.- En materia administrativa, la potestad sancionadora la ejerce el Gobierno municipal en virtud de las normas establecidas en la presente Ordenanza. Será ejercido a través de la unidad de control del Ordenamiento Territorial o en ausencia de ésta por la Comisaría Municipal.

Artículo 278.- Responsabilidad Solidaria por las Infracciones.- Son responsables de las infracciones el propietario y los que las hayan perpetrado directamente o a través de otras personas, los que han coadyuvado a su ejecución de un modo principal y los que indirectamente cooperen a la ejecución de la infracción, quienes responderán solidariamente. Si la responsabilidad recayere en una persona jurídica, habrá solidaridad entre ésta y las personas naturales que actuaron a su nombre o por ella.

Artículo 279.- Obligación Adicional de Reparar el Daño Causado.- La aplicación de sanciones no exime al infractor de la obligación de adoptar a su costa las medidas necesarias para corregir las consecuencias de la conducta prohibida, reponer las cosas al estado anterior antes de cometerse la infracción o en general, realizar las obras o ejecutar los actos necesarios para el restablecimiento objeto urbano.

Artículo 280.- Circunstancias Agravantes.- Son agravantes la rebeldía y la reincidencia.

Artículo 281.- Prescripción.- El tiempo de prescripción de una infracción será de cinco años. El tiempo se cuenta desde que aparecen signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción. Sin embargo, en las infracciones derivadas de una actividad continuada, la fecha inicial del cómputo será la de finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se consuma.

Artículo 282.- Denuncia.- El proyectista o constructor responsable de trabajos que infrinjan esta Ordenanza, será denunciado ante los tribunales de honor de los colegios

profesionales a los que esté afiliado, solicitando que se aplique la sanción que corresponda de acuerdo a sus leyes y reglamentos; sin desmedro de la acción legal que corresponda a la naturaleza de su infracción.

Sección 1
Procedimientos

Artículo 283.- Citación.- Conocido por cualquier medio el supuesto acometimiento de una infracción, el Comisario (a) inmediatamente avocará conocimiento del hecho e iniciará el expediente administrativo mediante providencia notificada a cada una de las partes involucradas y dispondrá la práctica de inspecciones y verificaciones técnicas conducentes a establecer la existencia de la infracción.

Con el contenido de los informes técnicos, se correrá traslado a las partes por el término de tres días, mediante auto motivado en el que se determinará con precisión el hecho acusado, la persona presuntamente responsable del hecho, la norma que tipifica la infracción y la sanción que se impondría en caso de ser encontrado responsable; a fin de que realicen las observaciones que consideren pertinentes.

En la misma providencia se citará a los involucrados indicándoles que tienen cinco días hábiles para contestar de manera fundamentada los hechos imputados, aclarándoseles que de no hacerlo, se declarará en rebeldía. La administración municipal si lo estimare conveniente, citará a las partes señalando fecha y hora a una audiencia de juzgamiento.

Con la contestación o en rebeldía, se dará apertura al término probatorio por el plazo de diez días, haciéndoles conocer además, de su constitucional derecho para nombrar abogado defensor y señalar casillero judicial. Vencido este plazo se dictará resolución motivada.

Artículo 284.- Audiencia.- En el día y hora señalados se practicará la audiencia de juzgamiento, en la que podrá intervenir por una sola vez los interesados por sí o por medio de su abogado legítimamente facultado para ello. De considerarlo pertinente, la Comisaría solicitará la práctica de nuevos informes técnicos. El presunto infractor presentará las pruebas de descargo. Obtenidos los suficientes elementos de juicio, la autoridad sancionadora emitirá su Resolución por escrito y notificará de la misma al o los involucrados.

Artículo 285.- Resolución Motivada.- Una vez agotados los pasos descritos en los artículos precedentes y de acuerdo a las pruebas de descargo se dictará la Resolución motivada en la que se impondrá o no las respectivas sanciones administrativas.

Artículo 286.- Recursos.- Contra las resoluciones que impongan sanciones administrativas, podrán interponerse el recurso de apelación o el extraordinario de revisión, siguiendo las normas del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Sección 2
Sanciones

Artículo 287.- Sanciones.- Si de la inspección realizada se tuviera constancia de que la obra se está ejecutando en contravención de los planos aprobados, la Entidad municipal encargada del territorio a través de la Comisaría suspenderá el permiso de edificación o habilitación del suelo hasta que el propietario o constructor justifique las modificaciones realizadas, debiendo notificar a la Comisaría respectiva para que ésta

proceda a la suspensión de las obras.

Si el propietario o constructor no cumplen con la disposición de suspensión de la obra y continúan los trabajos en desacuerdo con los planos aprobados, o no se permitan las inspecciones o no se han justificado técnicamente las modificaciones, se procederá de acuerdo a lo previsto en el Sección de las Infracciones, contemplada en esta Ordenanza.

Artículo 288.- Infracciones que Serán Objeto de Sanción.- Para asegurar la correcta aplicación de las directrices, normas, procedimientos y demás políticas establecidas en la presente Ordenanza, se consideran infracciones las siguientes:

En los procesos de urbanizaciones o subdivisiones urbanas:

a) Obstaculización de inspecciones municipales.
b) Comercialización de lotes en urbanizaciones o fraccionamientos, que no cuenten con los respectivos permisos o autorizaciones.
c) Comercialización de lotes en urbanizaciones sin planos aprobados, ni ordenanza o resolución.
d) Comercialización de lotes en urbanizaciones que no respetan las normas de zonificación.
e) Ejecución de obras de infraestructura sin autorización y que causen daños en bienes protegidos, o que supongan un riesgo para la integridad física de las personas.
f) Incumplimiento en la ejecución de obras de infraestructura necesarias en un proceso de urbanización.
g) Ejecución de obras que no se sujetan a las condiciones técnicas aprobadas en procesos de urbanizaciones o subdivisiones autorizados.
h) Fraccionamiento de terrenos sin Licencia Urbanística, que cumplan con la zonificación establecida.
i) Incumplimiento en asumir las cargas urbanísticas y las sesiones de suelo obligatorias como áreas verdes, vías y de equipamiento etc. que hayan sido de obligatorio cumplimiento.
j) Daños a bienes públicos durante el proceso de ejecución de obras y como consecuencia del mismo.
k) Incumplimiento del cronograma de ejecución de obras.
l) Ocupación de espacio público sin la debida autorización con equipos, materiales y/o escombros.

Infracciones con respecto a la construcción de edificaciones:

a) Edificación sobre franjas de protección de quebradas, ríos y áreas de riesgo y protección.
b) Construcciones sin el debido permiso.
c) Construcción sin someterse a los planos.
d) Construcción sin planos aprobados, ni permiso de construcción que respeta la zonificación.
e) Construcciones sin planos aprobados, ni permisos de construcción y que no respeten las normas de zonificación.
f) Construcciones sin las debidas medidas de seguridad.
g) Ejecución de obras de edificación sin autorizaciones que causen daños en bienes protegidos.
h) Ejecución de obras de edificación que incumplan los estándares nacionales de prevención y mitigación de riesgos y la Normativa Ecuatoriana de Construcción.
i) Construcción de edificaciones sin respetar los retiros determinados en la

zonificación respectiva
j) Construcción de edificaciones sin respetar las dimensiones y anchos viales especificados en la normativa local y nacional.
k) Construcción de edificaciones que exceden la altura o número de pisos máximos establecidos en los instrumentos de planificación correspondientes.
l) Edificaciones que exceden los Coeficientes de Ocupación de Suelo o formas de ocupación (COS PB y (COS Total) establecidos en la zonificación.
m) Inmueble destinado a actividades no permitidas o incompatibles.

En la ejecución de otros trabajos.

a) Ejecución de trabajos varios sin el debido permiso.
b) Excavaciones que causan condiciones de inestabilidad hacia los predios colindantes.
c) Remoción de tierras sin permisos.
d) Demolición de edificaciones patrimoniales sin autorización municipal.

Artículo 289.- Carácter Independiente de las Sanciones.- La facultad para sancionar no requiere de solicitud, denuncia o instancia de parte. Las sanciones que se impongan a los distintos responsables por una misma infracción, tienen carácter independiente. La aplicación de las sanciones previstas en esta ordenanza, es independiente y no obsta ni la instauración, ni el llevar adelante el proceso penal, si el hecho estuviere tipificado como delito, ni el ejercicio de las acciones orientadas a la reparación de daños e indemnización de perjuicios, según las reglas generales.

Artículo 290.- Orden de Suspender las Obras.- La orden de suspender las obras no constituye sanción y no obsta, por consiguiente, la aplicación de la que corresponda según las disposiciones de esta ordenanza.

Artículo 291.- Revocatoria de Permisos para Edificación.- La Entidad municipal encargada del territorio revocará el permiso para edificación expedido, si comprobare que se ha obtenido presentando datos falsos o representaciones gráficas erróneas, de cualquier clase que sean, en las solicitudes y planos correspondientes. La revocatoria también podrá ser solicitada a través de cualquier dependencia municipal si se considera y se demuestra que la aprobación o el permiso no se ajustan a lo que establece alguna de las disposiciones de la presente Normativa.

Artículo 292.- Cobro Mediante Coactiva.- El Municipio cobrará a los infractores, mediante coactiva, las multas y costos que no fueren oportunamente pagados. Para el efecto, la Dirección Financiera emitirá los títulos de crédito correspondientes con la emisión de los impuestos del año siguiente inmediato, previa notificación del Comisario (a), con la resolución correspondiente debidamente ejecutoriada o confirmada por el Síndico.

Artículo 293.- Penas Aplicables.- Son penas aplicables a los infractores de las disposiciones de este Capítulo, sin perjuicio de imponerlas simultáneamente, las siguientes:

a) Suspensión de la Obra;
b) Multa;
c) Revocatoria de aprobación de planos;
d) Revocación del permiso de construcción;
e) Ejecución del monto total del fondo de garantía otorgado a favor del Municipio.
f) Retiro del bien materia de la infracción.

Son obligaciones inherentes a los infractores, cuando han efectuado construcciones al margen de las disposiciones legales, y aplicables de acuerdo al caso, la demolición de lo ilegalmente construido y la restitución de la construcción derrocada al estado original.

Sección 3
Infracciones, Valores y Correctivos.

Artículo 294.- Sanción de Infracciones.- Las infracciones señaladas en el capítulo anterior serán sancionadas de acuerdo a:

a) Infracciones leves: entre el 10% de un salario básico unificado del trabajador en general y cincuenta salarios básicos unificados del trabajador en general.
b) Infracciones graves: entre cincuenta y cien salarios básicos unificados del trabajador en general.

Artículo 295.- Obstaculización de Inspecciones Municipales.- Infracción Leve. Los que impidan u obstaculicen el cumplimiento de los trabajos de inspección municipal, serán sancionados con multa equivalente al 50% del salario básico unificado del trabajador en general.

Artículo 296.- Comercialización de Lotes en Urbanizaciones o Fraccionamientos, que No Cuenten con los Respectivos Permisos o Autorizaciones.- Los que urbanicen, vendan lotes o construcciones en urbanizaciones que cuenten con planos aprobados y respeten las normas de zonificación, pero que no tengan ordenanza o resolución aprobada por el Concejo, serán sancionados con multa equivalente a 50 Remuneraciones Básicas Unificadas. El Comisario (a) ordenará la suspensión inmediata de las obras hasta que presenten el acto administrativo de autorización, sin perjuicio de las consecuencias penales por incurrir en delito de estafa tipificado en el Código Penal. (Artículo 477 COOTAD).

Artículo 297.- Comercialización de Lotes en Urbanizaciones Sin Planos Aprobados, Ni Ordenanza o Resolución.- Los que urbanicen, vendan lotes o construcciones en urbanizaciones que no cuenten con planos aprobados ni ordenanza o resolución de aprobación, aun cuando respeten la zonificación vigente, serán sancionados con multa equivalente a 60 RBU. El Comisario (a) ordenará la suspensión inmediata de las obras hasta que presenten el acto administrativo de autorización, sin perjuicio de las sanciones y consecuencias penales por incurrir en delito de estafa tipificado en el Código Penal. (Artículo 477 COOTAD).

Artículo 298.- Comercialización de Lotes en Urbanizaciones que No Respetan las Normas de Zonificación.- Los que urbanicen, vendan lotes o construcciones, en urbanizaciones que no cuenten con aprobación de los planos, ni ordenanza o resolución aprobada por el Concejo, y que no respetan las normas de zonificación, serán sancionados con el equivalente a 50 RBU, y deberán realizar los correctivos necesarios para cumplir con la zonificación establecida. El Comisario (a) ordenará la suspensión inmediata y los correctivos necesarios, sin perjuicio de las sanciones Y consecuencias penales por incurrir en delito de estafa tipificado en el Código Penal. (Artículo 477 COOTAD).

Artículo 299.- Ejecución de Obras de Infraestructura Sin Autorización.- La ejecución de obras de infraestructura sin la debida autorización causando daños en bienes protegidos, o que supongan un riesgo para la integridad física de las personas será sancionada con un equivalente a 50 RBU. El Comisario (a) Municipal deberá suspender los trabajos y ordenar la restitución de los bienes a su estado original así

como implementar las medidas de seguridad necesarias.

Artículo 300.- Incumplimiento en la Ejecución de Obras de Infraestructura Necesarias en un Proceso de Urbanización.- El incumplimiento de cronogramas, especificaciones técnicas, materiales, entre otros parámetros así como también las disposiciones de los diferentes entes de fiscalización se estipula una multa del 1 por mil (1‰), del presupuesto real aprobado de cada urbanización por cada día de retraso del proyecto. En caso de ser reincidentes y no acatar las disposiciones emitidas se procederá a dar por terminado el permiso de ejecución y retomar un nuevo proceso para su reinicio.

Artículo 301.- Ejecución de Obras que No se Sujetan a las Condiciones Técnicas Aprobadas en Procesos de Urbanizaciones o Subdivisiones Autorizados.- Se sancionará con un equivalente a 5 RBU. Se ordenará el cumplimiento de las obras de infraestructura apegadas a las normas establecidas.

Artículo 302.- Fraccionamiento de Un Terreno sin Licencia Urbanística, que Cumpla con la Zonificación Establecida.- Se sancionará con un equivalente al 20% de un RBU. Se ordenará la obtención de los permisos respectivos.

Artículo 303.- Incumplimiento en las Cargas Urbanísticas y las Cesiones de Suelo Obligatorias como Áreas Verdes, Vías y de Equipamiento etc. que Hayan Sido de Obligatorio Cumplimiento.- Se sancionará con un equivalente a 1 RBU. Se ordenará el cumplimiento de la cesión de áreas verdes, vías y equipamiento exigidos según la normativa vigente.

Artículo 304.- Daños a Bienes Públicos Durante la Ejecución de Obras.- Se sancionará con un equivalente a 50 RBU. Se ordenará la reposición de bienes afectados y el cumplimiento de las obras de infraestructura en un plazo determinado.

Artículo 305.- Incumplimiento del Cronograma de Ejecución de Obras en Urbanizaciones Aprobadas.- Cuando el urbanizador no cumpla con el cronograma de ejecución de obras será sancionado con un equivalente a 2 RBU. Se ordenará el cumplimiento de las obras de infraestructura en un nuevo cronograma. La reincidencia en el incumplimiento acarreará la suspensión definitiva, sin perjuicio de las sanciones legales.

Artículo 306.- Ocupación de Espacios Públicos Sin la Debida Autorización.- Los que ocupen la vía o espacios públicos con materiales, equipos, construcciones o cerramientos temporales, sin contar con el permiso correspondiente, serán sancionados con multa equivalente al 10% de la remuneración básica unificada (RBU), sin perjuicio de que el Comisario (a) ordene el desalojo de materiales y equipos y la demolición de las construcciones.

Artículo 307.- Edificación Sobre Franjas de Protección de Quebradas, Ríos y Áreas de Riesgo y Protección.- Los propietarios que construyan en zonas declaradas como franjas de protección de quebradas, ríos y áreas de riesgo o protección sin la debida autorización municipal, serán sancionados con un valor equivalente a 50 RBU. Se ordenará el retiro de la construcción y la restitución del terreno a su estado anterior.

Artículo 308.- Construcciones Sin el Debido Permiso.- Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin contar con el respectivo permiso de construcción, serán sancionados con multa equivalente al 50% de la Remuneración Básica Unificada. El Comisario (a) ordenará la suspensión de las obras hasta que

presente el permiso de construcción respectivo.

Artículo 309.- Construcción Sin Someterse a los Planos.- Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones contando con los respectivos planos aprobados y con permisos de construcción, pero que no lo hagan con apego a éstos, serán sancionados con una multa equivalente al 30% de una RBU; se ordenará la rectificación de los errores cometidos o su respectiva aprobación de las modificaciones realizadas.

Artículo 310.- Construcción Sin Planos Aprobados, Ni Permiso de Construcción que Respeta la Zonificación.- Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones que respetan las normas de zonificación, pero no cuentan con planos aprobados, ni con permiso de construcción, serán sancionados con multa equivalente al 20% de una RBU. Se ordenará la suspensión de la construcción hasta que presente el permiso correspondiente.

Artículo 311.- Construcciones Sin Planos Aprobados, Ni Permisos de Construcción y que No Respeten las Normas de Zonificación.- Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin contar con planos aprobados ni con permiso de construcción, contraviniendo además las normas de zonificación, serán sancionados con multa equivalente a una (1) RBU. Se ordenará la suspensión de los trabajos y las modificaciones necesarias para el cumplimiento de la zonificación establecida. En caso de omisión y a falta de los correctivos necesarios, se ordenará el retiro del bien motivo de la infracción.

Artículo 312.- Ejecución de Obras de Edificación Sin Autorización que Causen Daños en Bienes Protegidos.- El propietario o constructor que construya sin autorizaciones que supongan un riesgo para la integridad física de las personas o que cause daños a bienes de uso público tales como calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques, etc., con equipos pesados de construcción, transporte de escombros, de materiales pétreos, de hormigones, de hierro, etc., será sancionado con multa equivalente a 50 RBU. Se ordenará la suspensión de los trabajos hasta la restitución, reparación o reconstrucción de los daños ocasionados; sin perjuicio de que se obtenga los permisos correspondientes.

Artículo 313.- Construcciones Sin las Debidas Medidas de Seguridad.- Los que construyan, amplíen o demuelan edificaciones sin tomar las medidas de seguridad poniendo en peligro la vida o la integridad física de las personas, la estabilidad de la propia edificación y de las contiguas, pudiendo causar perjuicio a bienes de terceros, serán sancionados con multa equivalente a 1,25% de la RBU (1,25). Se suspenderá los trabajos hasta que se adopten todas las medidas de seguridad.

Artículo 314.- Ejecución de Obras de Edificación que Incumplan los Estándares Nacionales de Prevención y Mitigación de Riesgos y la Normativa Nacional de Construcción.- En este caso se sancionará con una multa equivalente a 50 RBU. Se ordenará la suspensión de los trabajos hasta que se apliquen los correctivos necesarios para cumplir con los estándares de mitigación de riesgos o la Normativa Ecuatoriana de Construcción (NEC). En el caso de persistir en el incumplimiento, se ordenará el retiro de la construcción.

Artículo 315.- Construcción de Edificaciones que No Respetan los Retiros Determinados en la Zonificación Respectiva.- Con excepción de los casos permitidos por la normativa municipal, se procederá a una sanción del 50% de una RBU. Se ordenará la reposición y el cumplimiento de las normas de zonificación aprobadas.

Artículo 316.- Construcción de Edificaciones que No Respetan las Dimensiones y Anchos Viales Especificados en la Normativa Local y Nacional.- Se sancionará con una multa equivalente a 50 RBU. Se ordenará el retiro de la parte correspondiente a la afectación vial.

Artículo 317.- Edificaciones que Exceden la Altura o Número de Pisos Máximos Establecidos en la Zonificación.- Se sancionará con una multa equivalente a una RBU. Se ordenará la compra de edificabilidad de acuerdo a lo establecido en los instrumentos de planificación territorial. Si el número de pisos construidos es superior a la edificabilidad máxima permitida, se ordenará el retiro del excedente.

Artículo 318.- Edificaciones que Exceden los Coeficientes de Ocupación de Suelo o Formas de Ocupación (COS PB y COS Total).- Las edificaciones que exceden los parámetros establecidos en la zonificación establecida, pagarán una multa de una RBU. Se ordenará la remediación y el cumplimiento de la zonificación de acuerdo a lo establecido en esta Ordenanza.

Artículo 319.- Inmueble Destinado a Actividades No Permitidas o Incompatibles.- Los que destinen un predio o una edificación a actividades que impliquen formas no permitidas o incompatibles de uso del suelo, contraviniendo las disposiciones establecidas en esta Ordenanza, serán sancionados con multa equivalente al 10% de la remuneración básica unificada (RBU), se ordenará el cambio de destino del bien a usos permitidos o compatibles.

Artículo 320.- Ejecución de Trabajos Varios Sin el Debido Permiso.- Los que no hubieren obtenido el permiso de trabajos varios, o no hubieren cumplido con lo autorizado por el permiso, serán sancionados con multa equivalente al 25% de RBU, se ordenará la suspensión de los trabajos hasta que se obtengan los permisos correspondientes.

Artículo 321.- Excavaciones que Causan Condiciones de Inestabilidad hacia los Predios Colindantes.- Cuando por inobservancias de condiciones y especificaciones técnicas y de seguridad establecidas en la normativa local y nacional, los propietarios que proceden a realizar excavaciones que causen condiciones de inestabilidad en predios colindantes tendrán una sanción equivalente al 50% de una RBU. Se ordenará la suspensión inmediata de los trabajos y la estabilización del suelo mediante obras de remediación a cargo del infractor.

Artículo 322.- Remoción de Tierras Sin Permisos.- Cuando se procedan a la remoción de tierras en cualquier lugar del territorio cantonal sin el respectivo permiso municipal, se sancionará con una multa equivalente al 50% de una RBU. Se procederá a la suspensión de los trabajos hasta la presentación de los respectivos permisos municipales.

Artículo 323.- Demolición de Edificaciones Patrimoniales Sin Autorización Municipal.- Se sancionará con un equivalente a una Remuneración Básica Unificada. Se ordenará la suspensión de los trabajos y la restitución del bien al estado anterior.

DISPOSICIONES GENERALES

Primera.- El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial constituye un documento técnico cuyos lineamientos son de obligatorio cumplimiento para las decisiones de inversión pública que ejecute el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal. Por lo

tanto para la aprobación del presupuesto y las prioridades estratégicas de inversión deben cumplir con lo establecido en este documento.

Segunda.- Se dispone a la Secretaría de Concejo Municipal, que efectué la publicación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2020-2023, para el Cantón General Antonio Elizalde, así como sus anexos en la Gaceta Municipal.

DISPOSICIÓN FINAL

Única.- La presente Ordenanza que Sanciona el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial; y, el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón General Antonio Elizalde (Bucay), Provincia de Guayas, entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, y se publicará conforme a lo establecido en el primer inciso reformado del artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Dado y suscrito en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón General Antonio Elizalde (Bucay), a los veinte días del mes de julio del año dos mil veintiuno.

Firmado electrónicamente por:
ELIECER GREGORIO RODRIGUEZ MANCHENO

Ing. Gregorio Rodríguez Mancheno
ALCALDE DEL CANTÓN GENERAL ANTONIO ELIZALDE (BUCAY)

Firmado electrónicamente por:
KLEBER SAMUEL CEREZO LOOR

Ab. Kléber Cerezo Loor
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

Secretaría Municipal, General Antonio Elizalde (Bucay), 21 de julio del 2021.
CERTIFICO: Que la presente **ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, Y; EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GENERAL ANTONIO ELIZALDE (BUCAY), PROVINCIA DE GUAYAS**, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón General Antonio Elizalde (Bucay), en dos Sesiones Extraordinarias realizadas en los días lunes 19 y martes 20 de julio del año dos mil veintiuno, en primero y segundo debate respectivamente.

Firmado electrónicamente por:
KLEBER SAMUEL CEREZO LOOR

Ab. Kléber Cerezo Loor
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón General Antonio Elizalde (Bucay).
General Antonio Elizalde (Bucay), 22 de julio del 2021.
De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la presente **ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO**

TERRITORIAL, Y; EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GENERAL ANTONIO ELIZALDE (BUCAY), PROVINCIA DE GUAYAS, y; ordeno su **PROMULGACIÓN** en el Registro Oficial, Gaceta Oficial Municipal, dominio web de la institución y medios de comunicación local.

Firmado electrónicamente por:
ELIECER GREGORIO
RODRIGUEZ MANCHENO

Ing. Gregorio Rodríguez Mancheno
ALCALDE DEL CANTÓN GENERAL ANTONIO ELIZALDE (BUCAY)

Secretaría Municipal, General Antonio Elizalde (Bucay), 23 de julio del 2021.
El suscrito Secretario del Concejo Municipal: **CERTIFICA** que la presente **ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, Y; EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GENERAL ANTONIO ELIZALDE (BUCAY), PROVINCIA DE GUAYAS**, fue sancionada y firmada por el señor Ing. Eliecer Gregorio Rodríguez Mancheno; Alcalde del Cantón General Antonio Elizalde "Bucay", el día jueves 22 de julio del año dos mil veintiuno, y; ordenó su promulgación a través del Registro Oficial, Gaceta Oficial Municipal, dominio web y medios de comunicación local.

Firmado electrónicamente por:
KLEBER SAMUEL
CEREZO LOOR

Ab. Kléber Cerezo Loor
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL



Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta
DIRECTOR

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Telf.: 3941-800
Exts.: 3131 - 3134

www.registroficial.gob.ec

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

"Al servicio del país desde el 1º de julio de 1895"

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.