

# REGISTRO OFICIAL®

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



## SUMARIO:

Págs.

### GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

### ORDENANZAS MUNICIPALES:

- |   |    |
|---|----|
| - Cantón El Triunfo: Que fija los mínimos habitacionales y urbanísticos de vivienda de interés social .....   | 2  |
| - Cantón Sevilla de Oro: Que expide la primera reforma a la Ordenanza que sanciona la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo ..... | 51 |
| - Cantón Yantzaza: Que expide la reforma parcial a la Ordenanza de ordenamiento territorial, ordenamiento urbanístico, construcción y ornato.   | 58 |

**EL ILUSTRE CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN EL TRIUNFO****CONSIDERANDO:**

**Que**, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: “*Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica*”;

**Que**, el artículo 31 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que: “*Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía*”;

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

**Que**, el artículo 154 numeral 1 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que dentro de las atribuciones de los ministros de Estado está: “*(...) Ejercer la rectoría de las políticas públicas del área a su cargo y expedir los acuerdos y resoluciones administrativas que requiera su gestión (...)*”;

**Que**, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que: “*Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución*”;

**Que**, el artículo 260 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: “*El ejercicio de las competencias exclusivas no excluirá el ejercicio concurrente de la gestión en la prestación de servicios públicos y actividades de colaboración y complementariedad entre los distintos niveles de gobierno*”;

**Que**, el artículo 375 de la Constitución de la República del Ecuador,

establece que: “*El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: (...) 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos. 4. Mejorará la vivienda precaria, dotará de albergues, espacios públicos y áreas verdes (...)*”;

**Que**, el artículo 415 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que: “*El Estado Central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso de suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbano e incentiven el establecimiento de zonas verdes*”;

**Que**, el artículo 47 del Código Orgánico Administrativo, señala que: “*(...) La máxima autoridad administrativa de la correspondiente entidad pública ejerce su representación para intervenir en todos los actos, contratos y relaciones jurídicas sujetas a su competencia. Esta autoridad no requiere delegación o autorización alguna de un órgano o entidad superior, salvo en los casos expresamente previstos en la ley*”;

**Que**, el artículo 147 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: “*Ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda. - El Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas. El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad. Los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar*”;

**Que**, el artículo 2 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, establece como uno de sus fines, el: “*a. Garantizar la prestación del servicio público de vivienda de interés social a través de la generación y promoción de proyectos y planes habitacionales de iniciativa pública, privada o cooperativa; b. Promover la organización cooperativa y el desarrollo de la economía popular y solidaria en la planificación, oferta y solución de la demanda habitacional (...)*”;

**Que**, el artículo 5 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, entre los conceptos generales para el Hábitat y la Vivienda de Interés Social, estipulan que: “(...) c. *Accesibilidad. Se refiere a la condición de acceso que debe prestar la infraestructura para facilitar la movilidad y el desplazamiento autónomo de las personas, y las condiciones de seguridad;* (...) r. *Nivel mínimo habitacional. Toda familia, independientemente de sus recursos económicos, debe poder acceder a una vivienda de interés social adecuada y digna que cumpla el nivel mínimo habitacional definido en esta Ley. Es función del Estado crear las condiciones que permitan el cumplimiento efectivo de ese derecho (...)*”;

**Que**, en el artículo 11 la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, establece que: “*El ente rector de hábitat y vivienda será el encargado de emitir las políticas de planificación, regulación, gestión y control en hábitat y vivienda de interés social; y de ejercer las facultades de planificación, regulación, gestión y control en hábitat y vivienda de interés social, dentro del ámbito de sus competencias, en cumplimiento de lo que prescribe la Constitución de la República y la Ley*”;

**Que**, el artículo 18 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, indica que la vivienda es un derecho humano constituyente de los derechos económicos, sociales y culturales, de cumplimiento progresivo y forma parte del derecho a un nivel de vida adecuado. La vivienda adecuada y digna es la infraestructura autónoma para vivir que presta las condiciones para el desarrollo integral básico de una familia. Toda familia, en sus diversos tipos, podrá acceder a una vivienda adecuada y digna que cumpla el nivel mínimo habitacional definido;

**Que**, el artículo 19 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, sobre los mínimos habitacionales, manifiesta: “*Defínase como mínimo habitacional, los parámetros determinados de manera general por el ente rector de hábitat y vivienda. Estos parámetros deberán tomar en cuenta las características socioeconómicas, ambientales, culturales de la población con el fin de llegar a tener una vivienda digna y adecuada. Los mínimos habitacionales serán el umbral mínimo sobre el cual se edifica una vivienda y propenderá a una mejora permanente*”;

**Que**, el artículo 20 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, referente a las garantías de la vivienda adecuada y digna, indica que deben cumplir con mínimo lo siguiente: “a) *Seguridad jurídica de la propiedad.* – Que el predio donde se desarrolle el proyecto de vivienda de interés social pueda brindar pleno derecho de propiedad. b) *Factibilidad de servicios básicos.* – Los programas de vivienda de interés social se implementarán en suelo urbano y rural dotado de infraestructura para servicios básicos. c) *Condiciones de habitabilidad.* – La vivienda de interés social debe garantizar condiciones de habitabilidad tales como: espacio y compartimentación necesarios para evitar el hacinamiento; iluminación, ventilación y temperatura interior adecuadas; protección contra la lluvia, viento y otras amenazas que puedan afectar a la salud; y, seguridad estructural de la edificación (...). d) *Asequibilidad o facilidad.*

– Los planes y proyectos para desarrollar vivienda de interés social deberán contar con programas que permitan superar la dificultad de las familias para conseguir una vivienda; (...). e) Ubicación. – La vivienda de interés social debe estar ubicada preferentemente en lugares que permitan el acceso a las opciones de empleo o incorporación productiva de sus miembros, así como el acceso a servicios de atención de la salud, centros de atención para niños, escuelas, estaciones de policía, servicios de transporte público y otros servicios sociales. La vivienda de interés social no debe construirse en lugares que estén amenazados por problemas de contaminación o riesgos naturales no mitigables. f) Adecuación cultural. – La construcción de las viviendas de interés social, su diseño, materiales y colores deben favorecer preferiblemente a la expresión cultural y artística de la población beneficiaria. El desarrollo tecnológico en la producción de las viviendas de interés social debe procurar mejoras en la calidad de vida sin sacrificar la dimensión cultural de la arquitectura y diseño de la vivienda. g) Vivienda durable y progresiva. – Se procurará que los materiales y características constructivas permitan que la vivienda de interés social pueda mantener su habitabilidad de forma permanente y que pueda ampliarse para atender el crecimiento de las familias. h) Integración socioeconómica. – Se priorizarán proyectos de vivienda de interés social que promuevan integraciones de población en situación de pobreza, vulnerabilidad y de ingresos económicos bajos o medios. Con zonas de mejores ingresos. i) Accesibilidad. – La vivienda de interés social deberá adecuarse a las necesidades específicas de los grupos de atención prioritaria; y, j) Áreas verdes y zonas de esparcimiento. – Los proyectos de vivienda de interés social deberán tener zonas verdes y de esparcimiento según los criterios definidos por el ente rector de hábitat y vivienda (...);

**Que**, el artículo 27 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, en relación a la producción social del hábitat indica: “La producción social del hábitat es el proceso de gestión y construcción de hábitat y vivienda, destinado a satisfacer la necesidad de vivienda de la población en situación de pobreza o vulnerabilidad y de las personas de los grupos de atención prioritaria, liderado las organizaciones de la economía popular y solidaria o grupos de población organizada sin fines de lucro, ya sea de manera autónoma o con el apoyo del sector público o privado”;

**Que**, el artículo 32 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, divide en tres segmentos a las Viviendas de Interés Social: “(...) a.1) Primer segmento: Vivienda de interés social con subsidio total del Estado (100% de subsidio), para beneficiarios que cumplan los criterios de elegibilidad y priorización (pobreza o vulnerabilidad determinados en los censos económicos y sociales oficiales, por el ente rector de desarrollo urbano y vivienda. a.2) Segundo segmento: Las viviendas de interés social con subsidio parcial del Estado se construyen bajo dos modalidades: 1) Vivienda de interés social, con modalidad de arrendamiento social con opción a compra para beneficiarios que no tengan ingresos suficientes para acceder a un crédito hipotecario. (...) 2) Vivienda de interés social, con modalidad de crédito hipotecario con

*subsidio inicial del Estado que tendrá tasa de interés preferencial. (...) a.3) Tercer segmento: Viviendas de interés social, con tasa de interés preferencial para el crédito hipotecario, destinada a beneficiarios con ingresos superiores para acceder a un crédito hipotecario (...);*

**Que**, el numeral 6 del artículo 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, indica que son fines de esta Ley: “*Definir parámetros de calidad urbana en relación con el espacio público, las infraestructuras y la prestación de servicios básicos de las ciudades, en función de la densidad edificatoria y las particularidades geográficas y culturales existentes*”;

**Que**, el numeral 6, del artículo 5, de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, sobre los principios rectores de la Ley dispone el derecho a la ciudad que comprende: “*La función social y ambiental de la propiedad que anteponga el interés general al particular y garantice el derecho a un hábitat seguro y saludable (...)*”;

**Que**, el numeral 7, del artículo 5 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, sobre los principios rectores de la Ley dispone que: “*La función pública del urbanismo. Todas las decisiones relativas a la planificación y gestión del suelo se adoptarán sobre la base del interés público, ponderando las necesidades de la población y garantizando el derecho de los ciudadanos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, a un espacio público de calidad y al disfrute del patrimonio natural y cultural*”;

**Que**, el artículo 6 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece el ejercicio de los derechos de las personas sobre el suelo para procurar la efectividad de los derechos constitucionales de la ciudadanía. En particular de los siguientes: “1. *El derecho a un hábitat seguro y saludable; 2. El derecho a una vivienda adecuada y digna; 3. El derecho a la ciudad; 4. El derecho a la participación ciudadana; 5. El derecho a la propiedad en todas sus formas*”;

**Que**, el artículo 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, dispone que:

**“Rectoría.** La facultad para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional.

*Las políticas de hábitat comprenden lo relativo a los lineamientos nacionales para el desarrollo urbano que incluye el uso y la gestión del suelo.*

*Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, en sus respectivas jurisdicciones, definirán y emitirán las*

*políticas locales en lo relativo al ordenamiento territorial, y al uso y gestión del suelo, de conformidad con los lineamientos nacionales”*

**Que**, el artículo 3A de la Ley Orgánica de Tránsito, Transporte Terrestre y Seguridad Vial, establece la prioridad en la utilización del espacio vial, en el siguiente orden: **1.** Peatones, especialmente las personas pertenecientes a grupos de atención prioritaria; **2.** Biciusuarios y usuarios de vehículos de tracción humana; **3.** Servicio de transporte público de pasajeros; **4.** Servicio de transporte comercial y de carga; y, **5.** Transporte particular;

**Que**, el artículo 3 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en adelante COOTAD, define el principio de coordinación y corresponsabilidad como la responsabilidad compartida que tienen todos los niveles de gobierno con el ejercicio y disfrute de los derechos de la ciudadanía, el buen vivir y el desarrollo de las diferentes circunscripciones territoriales, en el marco de las competencias exclusivas y concurrentes de cada uno de ellos. Para el cumplimiento de este principio se incentivará a que todos los niveles de gobierno trabajen de manera articulada y complementaria para la generación y aplicación de normativas concurrentes, gestión de competencias, ejercicio de atribuciones. En este sentido, se podrán acordar mecanismos de cooperación voluntaria para la gestión de sus competencias y el uso eficiente de los recursos;

**Que**, el artículo 54 del COOTAD, establece que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: “*(...) i) Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal.*”;

**Que**, el artículo 147 del COOTAD, refiere que el Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas. Además, los planes y programas desarrollarán proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar;

**Que**, en concordancia con el artículo antes citado, los artículos 594 y 595 del COOTAD determinan que, ya sea por iniciativa propia o a pedido de otros gobiernos autónomos descentralizados, instituciones públicas o privadas sin fines de lucro, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano podrá expropiar inmuebles o predios con capacidad técnica para desarrollar proyectos de vivienda de interés social, para la construcción de viviendas o para llevar a cabo programas de urbanización y de vivienda popular. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos podrán realizar estos programas mediante convenios con los ministerios encargados del ramo

y/u otros gobiernos autónomos descentralizados;

**Que**, el artículo 481 del COOTAD establece que, para efectos de su enajenación, entre otros, los terrenos que no son utilizados por los gobiernos autónomos descentralizados, a pedido del Gobierno Central podrán ser destinados a programas de vivienda de interés social, con el compromiso de cubrir los gastos de infraestructura básica necesaria, para garantizar el derecho a la vivienda;

**Que**, el artículo 1 de la Ley de Propiedad Horizontal, establece - *Los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divide 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 condominal conectado y accesible desde un espacio público, podrán pertenecer a distintos propietarios.*

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

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

*Se denomina planta baja la que está a nivel de la calle a que tiene frente el edificio, o a la calle de nivel más bajo cuando el edificio tenga frente a más de una calle, o del nivel del terreno sobre el que esté construido el edificio.*

*Se denominan plantas de subsuelo las que quedan debajo de la planta baja. Si hay más de una planta en el subsuelo, tomará el número ordinal, conforme se alejan de la planta baja. Se denomina primer piso al que queda inmediatamente encima de la planta baja; segundo piso al que queda inmediatamente superior al primero; y así en adelante.*

*Los entrepisos formarán parte de la planta a la que están adscritos y no podrán considerarse como pisos independientes”;*

**Que**, el artículo 81 del Estatuto del Régimen Jurídico Administrativo de la Función Ejecutiva, respecto de los actos normativos dispone: “*FORMACIÓN. - Los actos normativos serán expedidos por el respectivo órgano competente. La iniciativa para su expedición deberá ir acompañada de los estudios e informes necesarios que justifique su legitimidad y oportunidad. (...)*

*En la expedición de actos normativos será necesario expresar la norma legal (sic) en que se basa. No será indispensable exponer consideraciones de hecho que justifiquen su expedición.”;*

**Que**, con Decreto Ejecutivo Nro. 3, publicado en el Registro Oficial Nro. 1, del 11 de agosto de 1992, se creó el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda;

**Que**, mediante Decreto Ejecutivo Nro. 405, publicado en el Registro Oficial Nro. 57, de 06 de mayo de 2022, se expidió el “Reglamento de Viviendas de Interés Social e Interés Público”, el cual tiene por objeto regular el Plan Nacional de Hábitat y Vivienda, así como, establecer el régimen jurídico aplicable para la Vivienda de Interés Social y de Interés Público, sus subsidios e incentivos;

**Que**, el artículo 5 del Decreto Ejecutivo Nro. 405, de 21 de abril de 2022, establece que son atribuciones del ente rector de hábitat y vivienda:

*“2. Regular la aplicación de los subsidios e incentivos establecidos en el presente reglamento. (...)”*

*“5. Registrar los proyectos de vivienda de interés social y de interés público, según corresponda, de conformidad con la normativa que emita para el efecto.”;*

**Que**, el artículo 1 del Decreto Ejecutivo Nro. 880, de 28 de septiembre de 2023, estable que, la Política Urbana Nacional (PUN), está orientada a garantizar el derecho a un hábitat seguro y saludable, y el derecho a una vivienda adecuada, a través de acciones integrales, coordinadas y participativas, que contribuyan a la construcción de ciudades y comunidades inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles.

**Que**, mediante Decreto Ejecutivo Nro. 018, de 23 de noviembre de 2023, el Presidente Constitucional de la República del Ecuador designó al Arquitecto Humberto Aparicio Plaza Arguello, como Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda;

**Que**, mediante Acuerdo Ministerial Nro. MIDUVI-MIDUVI-2025-0001-A de 28 de febrero de 2025, se expidió el Reglamento que regula el acceso a los subsidios e incentivos para vivienda; donde, la Disposición Transitoria Octava, señala: *“Los Gobiernos Autónomos Descentralizado a nivel nacional en aplicación a lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, deberán en un término de 30 días ajustar sus ordenanzas, una vez que esta cartera de Estado suscriba y emita el Reglamento de Mínimos Habitacionales de Vivienda de Interés Social.”;*

**Que**, el Estado Ecuatoriano por intermedio del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda como rector de Hábitat y Vivienda, y facilitador del acceso a la misma a las familias de bajos y medios recursos económicos, mediante la entrega de subsidios para Vivienda de Interés Social, ha venido impulsando un cambio estructural en la política habitacional sustentada en la participación activa del sector privado, quienes les corresponde la oferta de soluciones habitacionales, siendo de gran

importancia las alianzas público-privado enfocados en mantener costos sustentables en el tiempo, y fácil acceso para los grupos socioeconómicos bajos;

**Que**, las políticas públicas deben estar encaminadas a garantizar a la ciudadanía independientemente su condición económica o social, el acceso a una vivienda digna y adecuada, observando que las viviendas sean implementadas en áreas urbanas sostenibles y eventualmente en el área rural, que admitan una mejora en la calidad de vida de los beneficiarios/as, con el objeto de reducir el déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda a nivel nacional;

**Que**, la Subsecretaría de Vivienda y la Subsecretaría de Hábitat y Espacio Público, emitió el Informe Técnico de viabilidad técnica, Nro. MIDUVI-SV-SHEP-2025-0001-INF, en el cual concluyó: “(...) la Subsecretaría de Vivienda y de Hábitat y Espacio Público consideran pertinente la expedición de la propuesta normativa, que permita regular las viviendas de interés social a nivel nacional. Por lo tanto, en el marco del fundamento técnico normativo, se RECOMIENDA a usted en calidad de máxima autoridad de esta cartera de Estado, la suscripción del REGLAMENTO PARA FIJAR MÍNIMOS HABITACIONALES Y URBANÍSTICOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, con la finalidad de reglamentar las dimensiones de tipologías y planes masa en proyectos de vivienda de interés social.”;

**Que**, la Coordinación General Jurídica, aprobó el Informe de Viabilidad Jurídica, Nro. MIDUVI-CGJ-DAJ-2025-0040-I, mediante el cual, emitió la pertinencia jurídica, para la expedición del presente reglamento.

**Que**, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, conforme lo dispuesto en la Constitución de la República del Ecuador, Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, tiene la competencia para definir y emitir políticas públicas en materia de hábitat vivienda, asentamientos humanos y desarrollo urbano a nivel nacional;

**Que**, en uso de las atribuciones que confiere el artículo 240 y 264 de la Constitución de la República del Ecuador, y en los artículos 7 y 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón El Triunfo.

#### **EXPIDE LA SIGUIENTE:**

#### **ORDENANZA QUE FIJA LOS MÍNIMOS HABITACIONALES Y URBANÍSTICOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN EL CANTÓN EL TRIUNFO**

## **TÍTULO I OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN**

**Artículo 1. Del objeto.**- El Reglamento tiene como objetivo, emitir los requisitos mínimos urbanísticos y habitacionales para el diseño de planes masa y tipologías arquitectónicas en proyectos de Vivienda de Interés Social en todos sus segmentos, a ser implementados en terrenos de propiedad del Estado, terreno del Promotor/Constructor o en terreno del beneficiario.

**Artículo 2. Del ámbito de aplicación.**- El presente Reglamento rige en todo el territorio nacional, y es de aplicación obligatoria, conforme lo determina el artículo 11 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social para las personas naturales, personas jurídicas del sector público, empresas públicas y privadas, y Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos, que estén involucrados en el desarrollo de proyectos de Viviendas de Interés Social.

## **TÍTULO II GENERALIDADES**

**Artículo 3.- De las definiciones.**- Para la aplicación del presente Reglamento, se entenderán las siguientes definiciones generales:

- **Accesibilidad Universal:** Se refiere al diseño y la creación de entornos, productos y servicios de manera que sean accesibles y utilizables por todas las personas, independientemente de sus capacidades, edad, género o cualquier otra condición. El objetivo fundamental de la accesibilidad universal, es garantizar la inclusión y participación plena de todas las personas en la sociedad, eliminando barreras y facilitando el acceso equitativo a la información, espacios físicos y servicios.
- **Alcorque:** Hoyo que se hace al pie de las plantas para detener el agua en los riegos, este procedimiento evita que el piso duro alrededor del árbol sea levantado por las raíces durante su crecimiento; principalmente para asegurarse de su crecimiento en buenas condiciones para que pueda alcanzar una altura suficiente.
- **Antepechos:** El término se utiliza para referirse a la parte elevada y generalmente sólida que resguarda o cierra la parte frontal o superior de una estructura, como una baranda, parapeto o muro, con el propósito de prevenir caídas o proporcionar seguridad. En arquitectura y construcción, el antepecho suele estar ubicado en lugares elevados, como balcones, terrazas, escaleras, o cualquier plataforma elevada.
- **Área verde o piso permeable:** Es una zona donde el agua se infiltra o se almacena y se amortigua la cantidad de lluvia precipitada aumentando sus tiempos de concentración. Permite el desarrollo de

vida vegetal, el incremento de la biodiversidad y la reducción de las islas de calor.

- **Baños Segregados:** Son instalaciones sanitarias que comúnmente cuentan con áreas separadas. Este enfoque se refleja en el diseño de estos baños, a menudo incluyendo la disposición de elementos como lavabos fuera del baño, lo que facilita su uso al dividir los espacios.
- **Caminabilidad:** Característica de lo urbano que tiene por cualidad permitir al peatón el desplazamiento libre de obstáculos.
- **Cuerpos salientes:** Los cuerpos salientes corresponden a todos los elementos construidos, abiertos o cubiertos, que sobresalgan del plano vertical de la edificación o línea de edificación, sobre el nivel de planta baja. Los cuerpos salientes pueden ser: volados, aleros, marquesinas, balcones, vigas o toldos.
- **Densidad:** La densidad es un concepto fundamental del urbanismo y la arquitectura, que configura el carácter de las ciudades e influye en nuestra forma de vivir, trabajar y relacionarnos con nuestro entorno. En este sentido, se refiere a la densidad de personas, edificios e infraestructuras en una zona determinada. Es una medida de cuantas "cosas" caben en un área determinada.
- **Emplazar:** Se refiere al acto de ubicar o situar una edificación en un lugar específico. En el contexto de la construcción y la planificación urbana, el emplazamiento de la vivienda implica la selección deliberada de un terreno o lugar para erigir una casa, considerando diversos factores como la topografía, accesibilidad, orientación solar, entorno circundante, normativas locales y otros elementos relevantes.
- **Espacio colectivo:** Sistema unitario de espacios en el territorio urbanizado que tienen una incidencia sobre la vida colectiva, que definen un uso común para amplios estratos de la población y que constituyen la sede y los lugares de su experiencia colectiva. Al interior del proyecto es el espacio abierto o cubierto para uso y disfrute de todos los habitantes, que constituye el escenario de interacción socio-colectivo, y permite el desarrollo de actividades complementarias a la vivienda. Para fines de este documento se clasifican en: espacios colectivos de conectividad, espacios colectivos de concentración y áreas verdes.
- **Espacio colectivo de conectividad:** Constituye el espacio físico urbano que articula los diferentes modos de movilidad del proyecto, tanto motorizada como no motorizada, donde se prioriza al peatón, y en el cual, existen vías pacificadas.

- **Espacio colectivo de encuentro:** Constituye el espacio físico que resulta entre los espacios de conectividad y las edificaciones del proyecto, generando corazones de manzana y lugares de concentración, destinados al desarrollo de actividades recreativas, sociales, culturales o ambientales de la comunidad.
- **Espacio público:** Son espacios de la ciudad donde todas las personas tienen derecho a estar y circular libremente, diseñados y construidos con fines y usos sociales recreacionales o de descanso, en los que ocurren actividades colectivas, simbólicas de intercambio y diálogo entre los miembros de la comunidad.
- **Especies endémicas:** Son aquellas que tienen una distribución restringida a regiones, ecosistemas, cuencas hidrográficas y otras áreas geográficas específicas. Representan un objeto de conservación de alto valor debido a que su pérdida implica generalmente la disminución de genes, atributos funcionales y características ecológicas únicas que no se pueden recuperar.
- **Especies introducidas:** Especie y subespecie que sobrevive o se reproduce fuera de su área de distribución natural y de su área potencial de dispersión por la introducción directa o indirecta, o el cuidado de los seres humanos.
- **Huerto comunitario:** Es un proyecto de autogestión comunitaria ubicado dentro del proyecto para atender problemas de su entorno social, ambiental, económico y/o urbano a través del trabajo agrícola con el propósito de mejorar la calidad de vida de sus vecinos, familias y comunidades. Elementos como la participación de la comunidad, el desarrollo sustentable y la organización comunitaria son esenciales para lograr la implantación del huerto comunitario.
- **Informe predial de regulaciones de uso del suelo (IPRUS / IRRUR) - informe previo o su equivalente:** Se refiere a un documento técnico y legal que establece la viabilidad de realizar una determinada construcción o proyecto. Este informe suele ser requerido antes de iniciar cualquier obra y puede ser solicitado por autoridades municipales, urbanísticas u otras entidades regulatorias. En este informe se detallan aspectos fundamentales como la idoneidad del terreno para la construcción, el cumplimiento de normativas urbanísticas y de zonificación, los límites y restricciones aplicables al uso del suelo, y otros elementos que afectan la factibilidad del proyecto. Además, puede incluir información sobre la altura, volumetría, y características generales de la edificación propuesta.
- **Infraestructura verde:** Se refiere al diseño y la implementación de áreas naturales o seminaturales dentro de entornos urbanos o rurales con el fin de proporcionar beneficios ambientales, sociales y

económicos. Esto puede incluir parques, jardines, áreas verdes públicas y privadas, así como corredores ecológicos.

- **Material Hidrófugo:** Se refiere a un tipo de material que ha sido tratado o diseñado para repeler o resistir la absorción de agua. Estos materiales están formulados con características que reducen su capacidad de retener agua, proporcionando propiedades impermeables o repelentes a la humedad. El uso de materiales hidrófugos es común en la construcción y fabricación de productos para proteger estructuras y objetos de los efectos dañinos del agua, como la corrosión, el deterioro, el moho y otros problemas asociados con la humedad
- **Micromovilidad:** Es una modalidad de transporte que usa vehículos ligeros personales como patines, patinetas, bicicletas, monopatines, entre otros, tanto en sus versiones mecánicas como eléctricas.
- **Plan masa:** Es un prediseño relacionado a la planificación y configuración de los espacios del Proyecto urbano – arquitectónico.
- **Promotores/ constructores:** Se refiere a profesionales o empresas que participan en el desarrollo y ejecución de proyectos inmobiliarios o de construcción. Estos individuos o entidades tienen roles específicos tanto en la planificación y promoción de un proyecto, como en la construcción física de las viviendas.
- **Rack de parqueo de bicicletas:** Es la estructura anclada al piso, en la que se pueden asegurar las bicicletas estacionadas.
- **Seguridad Constructiva:** Se refiere a la calidad y durabilidad de los materiales utilizados en la construcción para garantizar la integridad estructural y la seguridad a largo plazo de la obra. Esto implica seleccionar materiales adecuados que cumplan con las normativas vigentes y que sean capaces de resistir las condiciones ambientales y de uso a las que estarán expuestos. Además, se deben considerar aspectos como el aislamiento termoacústico.
- **Sostenibilidad:** En 1987, la Comisión Brundtland de las Naciones Unidas definió la sostenibilidad como lo que permite satisfacer las necesidades del presente sin comprometer la habilidad de las futuras generaciones de satisfacer sus necesidades propias.
- **Tratamientos Integrales:** Es la implementación de nuevas tecnologías, procesos o prácticas que permitan una reducción de emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI), a través de estrategias que permiten aplicar ajustes en los sistemas naturales o humanos como respuesta a estímulos climáticos proyectados o reales, o sus efectos, que pueden moderar el daño o aprovechar sus aspectos beneficiosos.

- **Vado:** Elemento conformado por planos inclinados que unen dos superficies a diferente nivel para asegurar la continuidad de la circulación de todas las personas, independientemente de su condición o discapacidad. Facilita la circulación peatonal permitiendo el cruce de las calzadas destinadas a circulación de vehículos, garantizando la continuidad entre dos áreas del mismo o diferente nivel.
- **Vivienda adosada:** Tipo de vivienda unifamiliar que, aunque construida de manera independiente, comparte paredes laterales con viviendas colindantes. Esto significa que tiene lados perimetrales comunes con las casas a ambos lados.
- **Vivienda aislada:** Tipo de vivienda unifamiliar que se caracteriza por estar completamente separada de otras construcciones, es decir, no comparte paredes ni estructuras con otras viviendas.
- **Vivienda de Interés Social:** La Vivienda de Interés Social es la primera y única vivienda digna y adecuada, en áreas urbanas y rurales, destinada a los ciudadanos ecuatorianos en situación de pobreza y vulnerabilidad; así como, a los núcleos familiares de ingresos económicos bajos e ingresos económicos medios, de acuerdo a los criterios de selección y requisitos determinados por el ente rector de hábitat y vivienda, que presentan necesidad de vivienda propia, sin antecedentes de haber recibido anteriormente otro beneficio similar.
- **Vivienda pareada:** Tipo de vivienda unifamiliar que se encuentra unida a otra casa por un solo lado, compartiendo un muro medianero con ella. Esto significa que la vivienda pareada solo comparte una pared con la vivienda contigua, dejando las otras tres paredes sin compartir.
- **Vivienda popular:** Para efectos de la aplicación del presente Reglamento, se considerará a la vivienda popular como Vivienda de Interés Social conforme lo dispuesto en el artículo 32 literal b) de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social.
- **Vulnerabilidad:** En el ámbito social, la vulnerabilidad puede estar vinculada a la falta de recursos, discriminación, marginación, pobreza, enfermedades, o cualquier condición que coloque a un grupo de personas en una posición más expuesta a riesgos y dificultades.
- **Zonas de actividad:** Son espacios urbanos colectivos y delimitados, que albergan facilidades para el desarrollo de actividades recreativas y de ocio. Se pueden ubicar en áreas verdes, en superficies de piso duro independientes, en plazas, etc.

### TÍTULO III

## **LINEAMIENTOS ARQUITECTÓNICOS PARA VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL**

**Artículo 4.- De los criterios generales.** - En los proyectos de Vivienda de Interés Social, en la fase de diseño de tipologías se deberán tomar en consideración; la región donde se implantará el proyecto, las condiciones climáticas y los aspectos culturales en el que se emplazará la tipología de Vivienda Interés Social. Podrán ser viviendas multifamiliares o unifamiliares de tipo: aisladas, pareadas o adosadas, se buscará aprovechar los recursos de tal manera que minimicen el impacto ambiental, propendiendo al uso eficiente de sistemas constructivos, materiales de construcción locales y consumo eficiente de energía, manteniendo el confort y condiciones de habitabilidad; observando el cumplimiento de:

1. La Vivienda de Interés Social deberá contar como mínimo con los siguientes ambientes: sala, comedor, cocina, un baño completo, uno (1), dos (2) o tres (3) dormitorios, y un área de lavado – secado.
2. Los proyectos de Vivienda de Interés Social podrán desarrollarse en una o más plantas, y podrán contar con uno (1), dos (2) o tres (3) dormitorios, dependiendo de la segmentación de Vivienda de Interés Social.
3. Toda la información que sea presentada del proyecto deberá mantener correspondencia entre los diferentes documentos del mismo expediente.
4. Se deberá garantizar que la vivienda cuente con aislamiento termoacústico, para asegurar el confort y la habitabilidad de la misma.
5. En el caso de que el beneficiario, así como algún miembro de su familia, presenten discapacidad física y/o múltiple, se diseñarán viviendas siguiendo criterios de accesibilidad universal. Estas viviendas deberán ubicarse preferentemente en planta baja y cumplir con la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC-HS-AU: Accesibilidad Universal, la cual está mencionada en el presente Reglamento, junto con otras normativas aplicables, se tomará en cuenta los diferentes tipos de discapacidades.

### **CAPÍTULO I MÍNIMOS HABITACIONALES DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

**Artículo 5.- De las áreas mínimas sugeridas de tipologías de Vivienda de Interés Social.**- Los proyectos de Vivienda de Interés Social, para su diseño, deberán cumplir con las áreas mínimas sugeridas, para cada uno de los segmentos establecidos en Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social.

**Artículo 6.- De las dimensiones mínimas sugeridas por espacios.**- Son las soluciones habitacionales que podrán ser construidas en terreno

de propiedad del Estado, propiedad del beneficiario o en propiedad del Promotor/Constructor. Para Viviendas de Interés Social de dos (2) o tres (3) dormitorios, su diseño preverá la disposición de espacios de dormitorios, más sala - comedor, cocina, un baño completo y un área de lavado - secado.

Para unidades de vivienda compuestas por un (1) dormitorio, deberán contar los espacios integrados de cocina, área de lavado - secado, sala-comedor y dormitorio, más un baño completo.

Las Viviendas de Interés Social de un (1) dormitorio, en primer y segundo segmento, subsidiadas por el Estado, estarán destinadas a núcleos familiares. De acuerdo con la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, esta tipología de vivienda podrá ser ejecutada bajo las modalidades de viviendas 100% subsidiada por el Estado Ecuatoriano, viviendas con subsidio parcial, arrendamiento social con opción a compra; así como de arrendamiento social.

Las Viviendas de Interés Social de uno (1), dos (2) o tres (3) dormitorios en todos sus segmentos, deberán cumplir con las áreas mínimas sugeridas que se detallan a continuación:

**Tabla 1. Dimensiones mínimas sugeridas por espacios**

Segmento de vivienda	Número de dormitorios	Área mínima ( $m^2$ ) sugerida sin accesibilidad universal	Área mínima ( $m^2$ ) sugerida con accesibilidad universal
Primer segmento	1	28	33
	2	38	50
	3	46	54
Segundo segmento	1	28	33
	2	38	50
	3	46	54
Tercer segmento	2	46	57
	3	46	57

\*Estas áreas mínimas no incluyen el espacio de lavado – secado, porque pueden estar ubicadas al exterior de la vivienda.

**Artículo 7.- De las dimensiones mínimas por espacio.-** Los proyectos de Vivienda de Interés Social, para su diseño, deberán cumplir con las dimensiones mínimas internas útiles; que se detallan a continuación:

**Tabla 2: Dimensiones mínimas por espacios**

Espacio	Lado Mínimo
Cocina	1,50 m.
Sala-comedor	2,70 m.
Dormitorios	2,20 m.
Baño completo	1,20 m.
Medio baño (opcional para 1er y 2do segmento; obligatorio para 3er segmento)	0,90 m.
Lavado - secado	1,20 m. (0,90 m. si se proyecta área de lavado y secado en torre)

**Artículo 8.- De los criterios técnicos para espacios.**- Para los criterios técnicos para espacios se entenderá lo siguiente:

1. Las viviendas diseñadas con un solo baño serán de fácil acceso desde cualquier espacio de la vivienda.
2. Ningún espacio de los dormitorios o de los baños, serán paso obligatorio a otro espacio dentro de la vivienda.
3. El espacio de cocina deberá mantener relación directa con el espacio del comedor.

**Artículo 9.- De las alturas mínimas.**- Para las consideraciones de las alturas mínimas se tomarán en cuenta las cubiertas y entrepisos planos, y, los techos inclinados.

**a.- Para cubiertas y entrepisos planos,** la altura mínima libre a considerar se basará en la región donde se va a emplazar la Vivienda de Interés Social, tomada desde el piso terminado hasta la cara inferior del elemento constructivo más bajo de la cubierta y será:

**Tabla 3: Altura mínima libre de cubiertas y entrepisos planos por Regiones**

Descripción	Costa	Amazonía	Sierra	Región Insular
Altura libre mínima	2,40 m	2,40 m	2,20 m	2,40 m

**b.- Para techos inclinados,** la altura libre se calculará desde el piso terminado hasta el punto más bajo de la cubierta:

**Tabla 4: Altura mínima libre en techos inclinados por Regiones**

Descripción	Costa	Amazonía	Sierra	Región Insular
Altura libre mínima	2,30 m	2,30 m	2,20 m	2,30 m

**Artículo 10.- De las condiciones espaciales mínimas.**- Son las que establecen criterios específicos y requisitos mínimos para el diseño y ejecución de espacios para las tipologías de Vivienda de Interés Social, con la finalidad de garantizar la seguridad de las personas, la calidad de vida y la protección del medio ambiente; para los siguientes espacios:

**Tabla 5: Condiciones mínimas por espacios**

	PARÁMETROS GENERALES	ESPECIFICACIONES TÉCNICAS
	Requerimiento	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Deberá contar con un área que permita la instalación del siguiente equipamiento: cocina y refrigeradora, de igual manera, un área de trabajo sobre mesón y espacio para el fregadero.</li> <li>● Se garantizará la iluminación y ventilación de la cocina, ya sea natural o artificial.</li> <li>● Se deberá incluir grifería y fregadero.</li> <li>● Colocar los puntos de luz y tomacorrientes necesarios para el funcionamiento del espacio.</li> </ul>

COCINA	Material de acabado	<ul style="list-style-type: none"> <li>La superficie de trabajo contará con material hidrófugo y resistente a altas temperaturas.</li> </ul>
	Dimensiones	<ul style="list-style-type: none"> <li>La altura de la cara superior del mesón será de 0,80 m. a 0,90 m. desde el piso terminado.</li> <li>Salpicadero con altura mínima de 0,10 m., con material hidrófugo de recubrimiento.</li> <li>Profundidad mínima del mesón 0,60 m.</li> <li>La distancia mínima entre el mesón y la pared será de 0,90 m.</li> <li>Distancia mínima entre muebles bajos de cocina es 1,10 m.</li> </ul>
	Accesibilidad Universal	<ul style="list-style-type: none"> <li>La distancia mínima entre los mesones y la pared, y/o entre los mesones y otro espacio será de 1,50 m.</li> </ul>
BAÑO	Requerimiento	<ul style="list-style-type: none"> <li>Deberá contar con las piezas sanitarias nuevas (lavamanos, inodoro y ducha), y sus respectivas griferías completas y eficientes con el medioambiente y con sus puntos de agua.</li> <li>Inodoros de bajo consumo de agua, con descarga dual.</li> <li>En caso de requerirse, se pueden prever baños segregados. La ducha contará con instalaciones para agua caliente y fría. Instalar al menos un punto de luz y un tomacorriente.</li> <li>Se debe garantizar la iluminación y la ventilación del cuarto de baño; ya sea natural o mecánica.</li> </ul>
	Material de acabado	<ul style="list-style-type: none"> <li>La superficie del piso deberá ser de un material hidrófugo y antideslizante en seco y mojado.</li> <li>Las paredes de la ducha deben contar con material de recubrimiento hidrófugo mínimo a 1,80 m de altura, el resto de superficie deberá contar con un recubrimiento de pintura hidrófuga.</li> </ul>
	Dimensiones	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pendiente máxima del piso de 2%.</li> <li>Cambio de nivel en ducha un máximo de 0,02 m. Distancia entre piezas sanitarias será de 0,10 m.</li> <li>Espacio mínimo entre la proyección de las piezas sanitarias y la pared lateral es de 0,15 m.</li> <li>La ducha tendrá un lado mínimo libre de 0,70 m.</li> <li>La altura mínima del lavabo será de 0,80 m.</li> <li>El medio baño tendrá un lado mínimo de 0,90 m; y, considerar la separación entre piezas.</li> <li>El espacio mínimo entre la proyección de la pieza sanitaria y la pared frontal es de 0,60 m.</li> </ul>
	Accesibilidad Universal	<ul style="list-style-type: none"> <li>Para baños con accesibilidad universal, el lavamanos deberá ser sin pedestal para cumplir con las áreas de aproximación para personas en silla de ruedas.</li> <li>Dependiendo de la distribución permitirá un radio de giro de 360° en un radio de 1,50 m.</li> <li>Contará con barras de apoyo y accesorios especificados en la NEC-HS-AU.</li> <li>Duchas: Superficie con dimensiones mínimas iguales a 0,74 m x 1,20 m.</li> </ul>
LAVADO Y SECADO	Requerimiento	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mínimo un lavadero y espacios para secar la ropa, o espacio para torre de lavadora - secadora.</li> <li>Se podrán ubicar dentro o fuera de la vivienda.</li> <li>Instalar un punto de agua y un desagüe.</li> </ul>
	Material de acabado	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pared adyacente al lavadero deberá contar con material hidrófugo.</li> </ul>
	Dimensiones	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lavadero a una altura entre 0,80 m y 0,85 m.</li> <li>Altura de recubrimiento pared adyacente al lavadero 1,20 m. de altura.</li> </ul>

Para espacios de sala – comedor, dormitorio principal y secundarios, se deberán acoger a las especificaciones detalladas en el artículo 11.

**Artículo 11.- De los elementos constructivos.**- Se instauran criterios y requisitos mínimos para el diseño y ejecución de los elementos constructivos de la edificación, con la finalidad de garantizar la seguridad de las personas, la calidad de vida y la protección del medio ambiente:

**Tabla 6: Especificaciones de los elementos constructivos:**

	<b>PARÁMETROS GENERALES</b>	<b>ESPECIFICACIONES TÉCNICAS</b>
<b>PUERTAS</b>	<b>Requerimiento</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Las cerraduras de seguridad en puertas serán de acuerdo con el ambiente: Puerta principal contará con cerradura de seguridad y será de tipo llave – pestillo. Dormitorios y otros espacios (salvo baños) con cerradura tipo manija con llave – botón. Baños con botón – pestillo.</li> </ul>
	<b>Dimensiones</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Altura mínima libre de 2,05 m.</li> <li>La puerta de ingreso tendrá un ancho libre mínimo de 0,90 m.</li> <li>Las puertas interiores tendrán un ancho libre mínimo de 0,80 m.</li> <li>Las puertas de los baños tendrán un ancho libre mínimo de 0,70 m.</li> <li>La manija de puertas estará a una altura entre 0,80 m y 1,00 m, contando desde el nivel de piso terminado.</li> </ul>
	<b>Accesibilidad Universal</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Puerta de ingreso tendrá un ancho mínimo libre de 1,00 m y altura mínima libre de 2,05 m y abatimiento hacia el exterior.</li> <li>Las puertas de dormitorios y baños tendrán un ancho libre mínimo de 0,90 m y el alto mínimo debe ser de 2,05 m. aplicando los criterios de accesibilidad universal.</li> </ul>
	<b>Requerimiento</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>En la región costa, amazonia y región insular, los vanos de ventanas deberán incluir malla mosquitera.</li> <li>Para la región costa, amazonia y región insular, se garantizará un sistema de ventilación natural, para el confort térmico dentro de la vivienda en zonas sociales.</li> </ul>
	<b>Requerimiento</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Uso obligatorio en escaleras y rampas.</li> <li>Altura similar en todo el desarrollo del pasamanos siendo continuos y sin interrupciones.</li> <li>Superficie lisa.</li> <li>Forma ergonómica o redondeada.</li> </ul>
	<b>Dimensiones</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Altura mínima a 0,85 m desde el piso terminado. Considerar al menos tres niveles de pasamanos, de manera que impidan el paso a través de ellos.</li> <li>Los pasamanos a colocarse en rampas y escaleras deben ser continuos en todo el recorrido, inclusive en el descanso, y con prolongaciones de 0,10 m al comienzo y al final del pasamano. Los extremos deben ser curvados para evitar el punzonado o eventuales enganches.</li> </ul>
	<b>Requerimiento</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Se ubicarán en los bordes de losas, en terrazas y balcones.</li> </ul>
	<b>Dimensiones</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Altura mínima del antepecho es de 0,85 m, en losa accesible.</li> <li>Altura recomendada en losas inaccesibles de 0,60 m.</li> </ul>
	<b>Requerimiento</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>En caso de incluir en las viviendas, se recomienda espacios de almacenamiento con puertas.</li> </ul>

<b>ARMARIOS (opcional 1er segmento, obligatorio para 2do y 3er segmento)</b>	<b>1er Dimensiones</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se proyectará la profundidad mínima del armario de 0,60 m.</li> <li>• En el frente a los armarios se dispondrá de un espacio de al menos de 0,70 m para facilitar la aproximación y poder hacer uso seguro de los mismos.</li> <li>• Los armarios tendrán una altura mínima de 2,00 m.</li> </ul>
	<b>Accesibilidad Universal</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En el frente a los armarios se dispondrá de un espacio de al menos de 1,10 m para facilitar la aproximación y poder hacer uso seguro de los mismos.</li> </ul>
<b>CUBIERTA</b>	<b>Requerimiento</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Encauzar las pendientes de descarga de agua lluvia a una bajante dentro del predio.</li> <li>• La cubierta deberá tener aislamiento termo acústico o se deberá proponer un sistema que garantice el confort térmico.</li> </ul>
	<b>Dimensiones</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ver artículo 9, De las alturas mínimas.</li> </ul>
<b>PAREDES INTERIORES</b>	<b>Requerimiento</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Contar con seguridad constructiva.</li> <li>• En caso de que las paredes sean de mampostería, las superficies deberán estar enlucidas, empastadas y contaran con pintura.</li> <li>• Para materiales naturales contará con protección ante humedad y hongos.</li> </ul>
	<b>Material de acabado</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se podrá contar con cualquier materialidad, siempre que cumplan con los requerimientos descritos previamente.</li> </ul>
<b>PAREDES EXTERIORES</b>	<b>Dimensiones</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ver artículo 9, De las alturas mínimas.</li> </ul>
	<b>Requerimiento</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Contar con seguridad constructiva.</li> </ul>
<b>PISOS EXTERIORES</b>	<b>Dimensiones</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ver artículo 9, De las alturas mínimas.</li> </ul>
	<b>Requerimiento</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Superficie antideslizante en seco y húmedo.</li> </ul>
<b>PISOS INTERIORES</b>	<b>Dimensiones</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Altura máxima de desnivel 0,20 m.</li> <li>• Pendiente transversal máxima 2%.</li> </ul>
	<b>Requerimiento</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Adicional al contrapiso el material de acabado deberá ser resistente, antideslizante en seco y húmedo.</li> </ul>
<b>ACERAS PERIMETRAL ES Y PATIOS EXTERIORES (en caso de existir)</b>	<b>Dimensiones</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En caso de existir combinación de materiales la altura final del acabado deberá ser la misma.</li> </ul>
	<b>Requerimiento</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Superficie dura, antideslizante en seco y húmedo.</li> </ul>
<b>PASILLOS Y CORREDORES</b>	<b>Dimensiones</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Altura máxima de desnivel 0,20 m.</li> <li>• Pendiente transversal máxima 2%.</li> </ul>
	<b>Requerimiento</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Superficie dura, antideslizante en seco y húmedo.</li> </ul>
	<b>Dimensiones</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Al interior de la vivienda, el pasillo deberá tener un ancho mínimo de 0,90 m.</li> <li>• Para espacios de uso comunal, el pasillo deberá tener un ancho mínimo de 1,20 m.</li> </ul>
	<b>Accesibilidad Universal</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En exteriores: colocación de señalización y/o material de prevención en cambios de nivel al inicio y al final de rampas y/o escaleras, ingresos principales a los edificios y la presencia de elementos que impliquen riesgos u obstáculos que se encuentren ubicados en las áreas de circulación peatonal.</li> <li>• Para giros en silla de ruedas, el diámetro mínimo de giro será de 1,50 m libre de obstáculos.</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Material rugoso, antideslizante en seco y húmedo.</li> <li>• Las escaleras estarán equipadas con un</li> </ul>

<b>ESCALERAS</b>	<b>Requerimiento</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>pasamanos en al menos uno de sus lados.</li> <li>En viviendas unifamiliares, las escaleras podrán tener tramos continuos sin descanso de hasta diez y ocho (18) escalones.</li> <li>En viviendas multifamiliares, podrán tener tramos continuos de hasta doce (12) escalones sin descanso.</li> </ul>
	<b>Dimensiones</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ancho mínimo de 1,20 m, para escaleras comunitarias en edificios de departamentos, incluido pasamanos.</li> <li>Ancho mínimo de 0,90 m, para escaleras interiores, incluido pasamanos.</li> <li>En sótanos, desvanes y escaleras de mantenimiento el ancho mínimo será de 0,80 m.</li> <li>Huella mínima de 0,28 m., y contrahuella máxima de 0,18 m. (2 contrahuellas + 1 huella = 0,64 m).</li> <li>La altura mínima de paso, libre de obstáculos, será igual a 2,10 m.</li> </ul>
<b>RAMPAS DE ACCESO</b>	<b>Requerimiento</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Superficie dura, antideslizante en seco y húmedo.</li> <li>Chaflán al inicio y final de la rampa sin desniveles.</li> </ul>
	<b>Dimensiones</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ancho mínimo de circulación de 1,20 m.</li> <li>Longitud hasta 10,00 m – pendiente máxima 8%. Longitud hasta 3,00 m – pendiente máxima 12%. Pendiente transversal máxima será del 2%.</li> <li>El largo del descanso debe tener una dimensión mínima libre de 1,20 m.</li> <li>Cuando exista un giro de 90°, el descanso debe tener un ancho mínimo de 1,20 m; si el ángulo de giro supera los 90°, la dimensión mínima del descanso debe ser de 1,50 m.</li> </ul>
	<b>Accesibilidad Universal</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Colocación de señalización y/o material de prevención en cambios de nivel (rampas), ingresos principales y elementos que impliquen riesgos que se encuentren en áreas de circulación peatonal.</li> <li>Superficie mínima de giro al inicio y final de la rampa, de diámetro igual a 1,50 m, libre de obstáculos.</li> </ul>

**Artículo 12.- De las condiciones mínimas para edificaciones.-**  
 Adicional a los requerimientos generales establecidos en los artículos precedentes, considerar los siguientes parámetros de aplicación para Viviendas de Interés Social en edificios:

**Tabla 7: Parámetros generales de edificabilidad para Vivienda de Interés Social.**

<b>PARÁMETROS GENERALES</b>	<b>ESPECIFICACIONES TÉCNICAS</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Las cubiertas de las escaleras (tapa grada) construidas sobre la última losa (losa de cubierta), no serán contabilizadas como un piso.</li> </ul>

<b>ALTURA DE EDIFICACIÓN</b>	<b>Requerimiento</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Las cubiertas de los ascensores o cuartos de máquinas no serán contabilizadas como un piso.</li> <li>Las áreas comunales cubiertas sobre la última losa no se considerarán un piso adicional.</li> <li>El mezzanine sí será contabilizado como un piso.</li> <li>En el caso de cubiertas inclinadas, la altura de edificación se medirá desde el nivel de la planta baja, definido según el nivel natural del terreno, hasta la parte superior de la estructura de la solera de apoyo.</li> </ul>
	<b>Dimensiones</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La altura total por piso no superará los 4,00 m.</li> <li>Las cubiertas de los ascensores o cuartos de máquinas sobre la última losa podrán tener una altura máxima de 4,00 m.</li> <li>Las cubiertas de las escaleras (tapa grada) construidas sobre la última losa (losa de cubierta) podrán tener una altura máxima de 4,00 m.</li> <li>Las áreas comunales cubiertas sobre la última losa podrán tener una altura máxima de 4,00 m.</li> </ul>
LAVADO - SECADO COMUNAL (en caso de requerirse)	<b>Requerimiento</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>En propiedad horizontal se podrá realizar locales de lavado - secados comunales. Se requerirá un (1) módulo por cada diez (10) unidades habitacionales en propiedad Horizontal.</li> </ul>
LAVADO - SECADO COMUNAL (en caso de requerirse)	<b>Dimensiones</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lado mínimo 1.30 m.</li> </ul>
SUBSUELOS	<b>Requerimiento</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>En propiedad horizontal se podrá realizar locales de lavado - secados comunales. Se requerirá un (1) módulo por cada diez (10) unidades habitacionales en propiedad Horizontal.</li> <li>Lado mínimo 1.30 m.</li> </ul>
	<b>Dimensiones</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Todas las áreas ubicadas en los subsuelos que sean computables se incluirán en el cálculo del COS total. En lotes planos o con pendiente, se podrán construir subsuelos habitables, siempre que cuenten con iluminación y ventilación natural adecuadas y cumplan con la altura mínima establecida.</li> <li>Los retiros laterales y posteriores en subsuelo podrán ocuparse, siempre que se respeten las condiciones de uso permitidas.</li> <li>Altura mínima libre establecida para subsuelos de estacionamientos es 2,20 m.</li> </ul>
		<p><i>Voladizos en cubiertas:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>En cubiertas inclinadas se pueden incorporar aleros que sobre salgan de la línea de edificación en todos sus lados, brindando protección contra las inclemencias del clima.</li> <li>Los aleros deben contar con un sistema periférico de canales para dirigir el agua de lluvia, asegurando que su evacuación no se realice hacia terrenos vecinos ni al espacio público. Los aleros no serán considerados dentro del cálculo de las áreas útiles.</li> </ul> <p><i>Voladizos hacia la vía:</i></p>

<b>CUERPOS SALIENTES</b>	<b>Requerimiento</b>	<p><i>Voladizos hacia la vía.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En lotes con edificación sobre la línea de fábrica y frente a vías de menos de 12,00 m. de ancho, se pueden incorporar elementos volumétricos en la fachada a partir de los 3,00 m con una proyección hasta máximo 0,60 m.</li> <li>• En lotes con edificación sobre la línea de fábrica y frente a vías de 12,00 m. o más de ancho, se permite la construcción de balcones abiertos o espacios habitables en voladizo de hasta 0,80 m.</li> <li>• En lotes con retiro frontal, los voladizos podrán extenderse hasta el 10% del ancho de la vía, con un máximo de 3,00 m.</li> <li>• En lotes con retiro frontal y frente a una curva de retorno, los voladizos pueden proyectarse hacia el retiro frontal hasta el 10% del diámetro de la curva de retorno, con un límite máximo de 3,00 m.</li> </ul> <p><i>Voladizos en fachadas laterales o posteriores:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En fachadas laterales o posteriores se respetará los retiros asignados hacia los linderos sin sobresalir de la linea de edificación.</li> </ul> <p><i>Voladizos en retiros de protección de quebrada y riberas de ríos:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En lotes con retiros de protección de quebradas y riberas de ríos, se permitirá la construcción de voladizos que ocupen hasta el 10% de la franja de protección, con un máximo de 3,00 m.</li> </ul> <p><i>Voladizos en edificaciones entre bloques:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• No se permitirán voladizos cuando se aplique la distancia mínima requerida entre bloques.</li> <li>• Si se incorporan balcones, estos deberán desarrollarse hacia el interior de la edificación. Para incluir voladizos o balcones en voladizo, se deberá incrementar la distancia mínima entre bloques en la longitud proyectada del voladizo.</li> </ul>
<b>AZOTEAS O TERRAZAS</b>	<b>Dimensiones</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En edificaciones de hasta cinco (5) pisos, el antepecho de seguridad en terrazas debe tener una altura mínima de 1,20 m.</li> <li>• En edificaciones, igual o mayor a cinco (5) pisos, el antepecho será de 1,20 m.</li> <li>• Hasta un 30% del área de la terraza puede ser cubierta, sin incluir las estructuras de circulación vertical como escaleras, ascensores o protecciones contra el clima. El 70% restante solo podrá cubrirse con paneles solares o estructuras ligeras para generación de energía, manteniendo su uso como área comunal y sin considerarse área construida.</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>Los elementos decorativos, como esculturas, vegetación, iluminación ornamental o señalética, podrán tener una altura máxima de 4,00 m.</li> <li>En las losas inaccesibles, se permite la instalación de paneles solares o térmicos de acuerdo con las especificaciones del fabricante. Si no se cuenta con esta información, la altura máxima permitida será de 0,50 m.</li> </ul>
<b>ASCENSORES ELEVADORES</b>	<b>Requerimientos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>En edificios de más de cinco (5) pisos, se deben incluir los ascensores en el cálculo, considerando los subsuelos, en caso de que hubiere.</li> <li>La sala de máquinas deberá cumplir con las dimensiones y especificaciones indicadas por el fabricante del ascensor.</li> <li>La sala de control debe ser un espacio independiente, restringido y no puede usarse como área de tránsito hacia otras secciones del edificio. Además, no debe contener elementos, materiales ni instalaciones ajenos a los ascensores.</li> <li>El pozo del ascensor deberá ser diseñado de acuerdo con las especificaciones del fabricante del ascensor.</li> <li>Cada ascensor debe contar con una fuente de energía alternativa para garantizar su funcionamiento en caso de interrupción del suministro eléctrico.</li> <li>El cálculo del número de ascensores, así como la capacidad de las cabinas y la velocidad, es responsabilidad del profesional y del fabricante del equipo. Este cálculo debe formar parte de la documentación del proyecto y se basará en los siguientes factores: <ul style="list-style-type: none"> <li>El número de pisos, la altura entre pisos y la altura total.</li> <li>El área útil de cada piso.</li> <li>El número de ocupantes por piso.</li> <li>El número de personas visitantes.</li> </ul> </li> </ul>
	<b>Dimensiones</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Las dimensiones mínimas libres interiores de la cabina del ascensor deben ser de 1,20 m de fondo y 1,20 m de ancho, permitiendo el giro completo de una silla de ruedas.</li> <li>El espacio para embarque y desembarque debe tener un área mínima de 1,50 m x 1,50 m en condiciones simétricas y centradas a la puerta.</li> <li>En caso de que el ascensor tenga puertas batientes, la dimensión del espacio exterior frente al ascensor, se definirá por la posibilidad de inscribir un círculo de 1,20 m de diámetro en el área libre del barido de la puerta.</li> <li>El piso de ingreso al ascensor debe estar señalizado mediante pavimento texturizado con un área mínima de 1,50 m x 1,50 m.</li> </ul>

<b>CIRCULACIONES PEATONALES</b>	<b>Dimensions</b>	<p><i>Circulaciones peatonales:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Circulaciones peatonales tendrán un ancho mínimo libre de 1,20 m.</li> </ul> <p><i>Circulación para uso comunal:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Los corredores de uso comunal tendrán un ancho mínimo de 1,20 m. Altura mínima de 2,20 m. libre de obstáculos en toda la trayectoria.</li> <li>• Proyectos que requieran zonas de espera, éstas deberán ubicarse independientemente de las áreas de circulación y su ancho mínimo no podrá ser menor al de la circulación.</li> </ul>
	<b>DE Dimensions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La abertura o vano del ducto de ventilación tendrá un área mínima de 0,54 m<sup>2</sup> con un lado mínimo de 0,60 m.</li> <li>• El ducto de ventilación que atraviesa una cubierta accesible deberá sobrepasar del nivel de ésta, una altura de 1,00 m como mínimo.</li> </ul>
<b>POZOS ILUMINACIÓN VENTILACIÓN</b>	<b>DE Requerimiento</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se podrá implementar pozos de ventilación para ventilar de manera natural los espacios construidos por medio de vanos o ventanas que permitan recibir aire natural directamente desde el exterior.</li> <li>• Las baterías sanitarias, cocinas, lavanderías y otras dependencias similares podrán contar con ventilación natural directa hacia los pozos de ventilación.</li> <li>• Los pozos de ventilación podrán cubrirse con material translúcido, siempre y cuando se garantice la renovación de aire, dejando un área abierta para ventilación a todos los lados, con un desfase de 0,40 m alrededor del pozo.</li> <li>• Los pozos de iluminación y ventilación podrán cubrirse con material translúcido, siempre que se garantice el paso de luz.</li> </ul>
	<b>DE Dimensiones</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Los pozos de forma rectangular, en edificaciones de hasta tres (3) pisos (12,00 m) de altura, tendrán un lado menor de 3,00 m. en un área mínima de 12,00 m<sup>2</sup>.</li> <li>• Los pozos de forma rectangular, en edificaciones con altura superior a tres (3) pisos (12,00 m), tendrán un lado mínimo de 3,00 m. y el lado mayor deberá ser de 1/3 de la altura total de la edificación.</li> <li>• Los pozos que no tuvieren forma rectangular, en edificaciones de hasta tres (3) pisos (12,00 m) de altura, tendrán un lado mínimo de 3,00 m en un área mínima de 12,00 m<sup>2</sup>.</li> <li>• Los pozos que tuvieren forma rectangular en edificaciones con altura superior a tres (3) pisos tendrán un lado menor de por lo menos 1/3 de altura total del paramento vertical que lo limite hasta un máximo de lado menor a 6,00 m.</li> </ul>

**Artículo 13.- De las características adicionales de los espacios residenciales para Viviendas de Interés Social de segundo y tercer segmento.-**

1. Toda edificación residencial que integre bodega no podrá disponer de baño dentro de la misma.
2. Todas las instalaciones mecánicas que produzcan ruidos molestos para los moradores del edificio, tales como: ascensores, bombas de agua, generadores, etc., deberán prever el aislamiento acústico y la instalación de los dispositivos necesarios para impedir las vibraciones, y deberán sujetarse a lo dispuesto en la normativa local y nacional.
3. Los espacios habitables no podrán tener una profundidad mayor a la proporción 1:5 con relación a las dimensiones de la ventana; donde 1 es la dimensión menor de la ventana, y 5 es la profundidad máxima del espacio habitable. En los espacios habitables de mayor profundidad, se podrá complementar el ingreso de luz natural directa o indirectamente a través de ventanas altas, lucernarios, claraboyas o similares.

**Artículo 14.- De las condiciones espaciales mínimas.- Accesibilidad universal.**- En el caso de viviendas destinadas a beneficiarios con discapacidad física y/o múltiple (sin ascensor), con base en las normas de accesibilidad al medio físico, se ubicarán en planta baja y deberán cumplir con la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC-HS-AU: Accesibilidad Universal (AU), y demás normativa aplicable.

## **CAPÍTULO II SEGURIDAD ESTRUCTURAL DE LA VIVIENDA**

**Artículo 15.- De la seguridad estructural de la vivienda.**- Será obligatorio garantizar la seguridad estructural de las unidades de vivienda, conforme lo dispuesto en la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC, en el eje de seguridad estructural de las edificaciones en los capítulos respectivos; es de estricta y absoluta responsabilidad del Promotor/Constructor, el cumplimiento a esta norma.

## **CAPÍTULO III PARÁMETROS DE SOSTENIBILIDAD**

**Artículo 16.- De los parámetros de sostenibilidad.**- En el marco de lo establecido en la Norma Ecuatoriana de la Construcción, capítulo NEC-HS-EE: Eficiencia Energética, y NEC-HS-ER: Energías Renovables; las viviendas deberán ser pensadas con estrategias arquitectónicas que permitan la optimización de materiales y recursos, la disminución del consumo energético, generación de residuos y bajo costo de mantenimiento que mejoren la calidad de vida de sus ocupantes, considerando los parámetros de uso eficiente de energía, de agua y sistemas de ventilación pasivos.

**Artículo 17.- Uso eficiente de la energía.**- Para el uso eficiente de la energía se deberá tomar en cuenta lo siguiente:

1. Aprovechar al máximo la iluminación natural en los espacios de la vivienda.
2. Usar iluminación basada en sistemas de ahorro energético.
3. Minimizar las emisiones de CO<sub>2</sub> asociadas al consumo energético durante la ejecución de la construcción.
4. Minimizar el uso de materiales libres de sustancias químicas peligrosas, basados en una cadena de valor de mínimo consumo.
5. Diseñar viviendas que optimicen las condiciones de confort térmico mediante el uso de la ventilación natural para la climatización de los ambientes.
6. Se sugiere el uso de colores claros en paredes exteriores y cubiertas o losas de techo, garantizando reflectancia de los materiales.
7. Se deberá garantizar que la vivienda cuente con aislamiento termoacústico, para asegurar el confort y la habitabilidad de la misma.

**Artículo 18.- Uso eficiente del agua.**- Para el uso eficiente del agua se considerará lo siguiente:

1. Prever estrategias y mecanismos para el consumo eficiente del agua (aparatos hidrosanitarios eficientes), con accesorios en inodoros que reduzcan su consumo, de descarga reducida y dual.
2. Se recomienda la implementación de sistemas de tratamiento de aguas residuales, y reutilización de las aguas grises.
3. Se recomienda la canalización y utilización de agua lluvia para riego o para uso exterior.

**Artículo 19.- Sistemas de ventilación pasivos.**- La ventilación pasiva incluye la ventilación cruzada natural, que se logra ubicando ventanas en paredes opuestas o adyacentes para facilitar el flujo de aire dentro de la vivienda. Este sistema es especialmente recomendable en climas cálidos y húmedos, ya que mejora la circulación del aire y contribuye al confort térmico.

## **TÍTULO IV LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

**Artículo 20.- De los lineamientos urbanísticos.**- Los lineamientos urbanísticos establecen los criterios mínimos de diseño que deben ser considerados para la elaboración de proyectos de Vivienda de Interés Social, construidos en terreno propio del beneficiario, terreno del Promotor/Constructor o en terreno de propiedad del Estado. Estos planes deberán estar enmarcados a las disposiciones vigentes en cumplimiento de las condiciones de diseño, terreno y ubicación del mismo, bajo las regulaciones de las entidades competentes.

### **CAPÍTULO I GENERALIDADES**

**Artículo 21.- De la regulación predial para proyectos de Vivienda de Interés Social.**- Los proyectos de Vivienda de Interés Social deben desarrollarse sobre predios debidamente regularizados por el GAD Municipal correspondiente, el cual deberá incluir las coordenadas georreferenciadas del mismo, garantizando su correcta identificación y cumplimiento con los requisitos legales y técnicos establecidos dentro de la normativa municipal; adicional, se debe considerar el planeamiento y norma urbanística local, tales como: **(I)** las regulaciones municipales determinadas en el documento de Información Predial básica sobre las especificaciones obligatorias para el uso y gestión del suelo urbano y rural, conocido como Línea de Fábrica, **(II)** Informe de Regulación Municipal, **(III)** Informe de Regulación Urbana y Rural, **(IV)** Certificado de Normas Particulares, **(V)** Normativa Urbanística Predial o su equivalente, emitido por el GAD Municipal correspondiente.

## **SECCIÓN I CONSIDERACIONES TÉCNICAS**

**Artículo 22.- Del análisis del terreno.**- Se debe identificar y analizar los parámetros del contexto y del terreno para determinar cómo influirá la toma de decisiones en el diseño. Los factores para identificar son:

### **ETAPA I. Analizar los parámetros del contexto**

- Planes de ordenamiento y normativa local (usos, densidades, edificabilidad).
- Integración con el trazado vial existente y propuesto en la zona.
- Identificación de áreas afectadas por derechos de vías, servidumbres, líneas de alta tensión, oleoductos, acueductos, aguas residuales, cursos de agua.
- Cursos de agua que puedan ser usados para el desagüe pluvial del proyecto.
- Identificación de la ubicación de la infraestructura para el terreno.
- Clima y vegetación.

### **ETAPA II. Analizar los parámetros del terreno**

- Información Predial básica sobre las especificaciones obligatorias para el uso y gestión del suelo urbano y rural, conocido como Línea de Fábrica, Informe de Regulación Metropolitana, Informe de Regulación Urbana y Rural, Certificado de Normas Particulares, Normativa Urbanística Predial o su equivalente.
- Tenencia de la tierra.
- Identificar los límites-linderos del terreno y sus condiciones (naturales o construidos, ríos, parques, taludes, vías, propiedades, etc.).
- Posibles accesos al terreno desde el trazado vial existente y conexiones (de forma conveniente).
- Levantamiento topográfico del terreno y cortes (mínimo dos cortes).

- Tipos de suelo, clasificación de pendientes.
- Drenajes naturales del terreno.
- Delimitación de áreas inundables, bosques, taludes, peñones, áreas erosionadas, quebradas, bordes costeros, fajas de protección.
- Construcciones existentes (de ser el caso).
- Ubicación de servicios (agua potable, ubicación de red de alcantarillado, ubicación de pozos de revisión, señalar cotas de terreno de pozos, luz eléctricas y ubicación de postes de luz, riego y ubicación de pasos de agua, señalando el diámetro o sección de canal).
- Identificación de retiros por: bordes de quebrada, taludes, ríos, muros; por planificación vial, por torres de tendido eléctrico de alta tensión, gasoductos, oleoductos (de ser el caso).
- Cualquier otro factor en el contexto y el terreno que pueda afectar el desarrollo.

Los proyectos implantados en terrenos urbanizados por el Estado, deberán cumplir con la normativa legal vigente del Banco de Suelo Nacional y el Comité de Validación de Suelos, a cargo de la Subsecretaría de Uso, Gestión del Suelo y Catastros.

**Artículo 23.- De la configuración espacial del proyecto.**- El proyecto estará conformado por unidades de vivienda acorde a los parámetros urbanos y arquitectónicos vigentes, mismos que no deben superar los 100m de longitud por lado, garantizando la conectividad en el espacio público. (Este artículo no se aplicará en casos de unipropiedad).

**Artículo 24.- De los retiros del predio.**- En ausencia de normativa Municipal o Metropolitana específica, se deben mantener los siguientes retiros mínimos: fachada principal cinco (5) m, fachadas posteriores y laterales tres (3) m.

Si la normativa emitida por el GAD Municipal o Metropolitano correspondiente establece retiros diferentes o más exigentes, prevalecerán dichas disposiciones sobre lo establecido en el presente artículo.

Asimismo, los predios que presenten afectaciones deberán respetar los retiros establecidos en la normativa Municipal / Metropolitana vigente por el Gobierno Autónomo Descentralizado.

**Artículo 25.- De las plataformas y taludes.**- En predios con pendiente positiva o negativa, cuando se proyecten plataformas o terrazas resultantes, no excederán el ángulo de fricción interna del suelo del talud, el cual estará en concordancia a las recomendaciones del estudio geotécnico referente a la estabilidad de este. De ser necesario, se deberá realizar una estructura de contención, de acuerdo con las recomendaciones del estudio geotécnico.

**Artículo 26.- De los cerramientos.**- Los proyectos que prevean cerramientos, deberán garantizar que los límites de propiedad no serán muros sólidos continuos, en su lugar, se deberá emplear cerramientos que permitan la visibilidad a través de ellos, fomentando la transparencia y la integración con el entorno.

Se recomienda el uso de materiales mixtos, combinando elementos permeables y/o vegetación para mejorar la estética y la interacción con el espacio público.

En los casos excepcionales en los que el predio colinde con un uso de suelo incompatible con el uso residencial, podrá tener un muro sólido continuo que minimice el impacto visual.

**Artículo 27.- De las separaciones entre bloques.**- Se requiere una separación mínima de 4,50 m., entre fachadas secundarias de bloques construidos de hasta un (1) piso y 6.00 m. entre fachadas principales. A partir del 2do piso hasta el 7mo construido, se exigirán 6,00 m., de separación libre entre fachadas.

A partir del 7mo piso construido, se aplicará la separación establecida en el documento de Información Predial básica sobre las especificaciones obligatorias para el uso y gestión del suelo urbano y rural, conocido como Línea de Fábrica, Informe de Regulación Metropolitana, Informe de Regulación Urbana y Rural, Certificado de Normas Particulares, Normativa Urbanística Predial o su equivalente, sean de mayor exigibilidad a lo establecido en el presente documento, se mantendrán las dimensiones establecidas en la normativa municipal vigente.

## **SECCIÓN II DESARROLLO DE LOS PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

**Artículo 28.- Del desarrollo de los proyectos de Vivienda de Interés Social.**- Para los proyectos de Vivienda de Interés Social, la clasificación se establece en función de la forma del desarrollo de las unidades de vivienda, dividiéndose en los siguientes tipos:

- **Edificaciones en desarrollo vertical.**- Es la edificación donde las unidades de vivienda se ubican una sobre otra en dos o más niveles en un mismo lote de terreno.
- **Edificaciones en desarrollo horizontal.**- Es la edificación donde las unidades de vivienda se ubican una a lado de otra, estas unidades pueden estar proyectadas en uno o más niveles en un mismo lote de terreno.
- **Edificaciones en desarrollo mixto o combinado.**- Es la edificación cuya disposición de unidades de vivienda combinan ambos desarrollos en un mismo proyecto urbanístico.

### SECCIÓN III

## CATEGORIZACIÓN DE PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

**Artículo 29.- De la categorización de los proyectos de Vivienda de Interés Social.**- Para los proyectos de Vivienda de Interés Social en terrenos de propiedad del Estado, terreno del Promotor/Constructor o en terreno del beneficiario, se realiza la presente categorización en relación con el número de unidades de vivienda, estas servirán para definir los espacios colectivos y los equipamientos comunales a implantarse en el proyecto:

CATEGORIA	NUMERO DE UNIDADES DE VIVIENDA
A	2 a 6 Unidades de vivienda
B	7 a 45 Unidades de vivienda
C	46 a 90 Unidades de vivienda
D	91 a 150 Unidades de vivienda
E	151 a 200 Unidades de vivienda

**Nota:** Para los proyectos que superen las 200 unidades habitacionales, cada conjunto adicional de hasta 200 viviendas será considerado como un nuevo módulo, conforme a lo dispuesto en la presente tabla. En aquellos casos en que el proyecto supere las 400 unidades (equivalente a dos módulos), y el entorno urbano y social lo permita, se podrá presentar una memoria técnica que justifique la adecuación del hábitat propuesto. La aprobación de dicha memoria técnica estará a cargo de la Subsecretaría de Hábitat y Espacio Público, previo análisis de su viabilidad urbanística, social y ambiental.

### CAPÍTULO II

## ÁREAS COMUNALES

**Artículo 30.- De las áreas comunales.**- Las áreas comunes son espacios dentro de una edificación, ya sea de desarrollo horizontal, vertical o mixto, que se declaran en copropiedad y están destinadas al uso y disfrute compartido de todos los residentes. La comunidad de propietarios es la encargada de velar por su mantenimiento y administración, garantizando así su correcto funcionamiento y conservación para el beneficio colectivo.

Los bienes comunales están definidos por la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento general, así como por los requisitos establecidos en este instrumento normativo. Estos bienes, que pueden ser espacios construidos o abiertos, deben garantizar el libre acceso a todos los copropietarios y ubicarse de forma centralizada o equilibrada, permitiendo que todas las viviendas puedan disfrutarlos y beneficiarse de ellos de manera equitativa.

**Artículo 31.- De las áreas comunales cubiertas.**- Son todas aquellas áreas construidas o cubiertas correspondientes a espacios no habitables de uso communal como:

- Espacio colectivo de conectividad: Circulaciones de uso común como, escaleras, ascensores y pasillos que conectan diferentes niveles del edificio.
- Espacio colectivo de encuentro: Áreas de recreación cubiertas como piscinas, gimnasios, zonas infantiles, zonas de trabajo, entre otros.
- Ductos de instalaciones: Los conductos para cables y tuberías.
- Pozos de iluminación y ventilación: Los espacios que permiten la entrada de luz y aire. Áreas de recolección de basura: Los sitios o cuartos designados para depositar la basura.
- Estacionamientos comunales cubiertos: Los lugares para aparcar vehículos de bajo techo como estacionamientos de visitas o de servicio de corta estancia.

De ser el caso, para el diseño de los equipamientos comunales construidos o cubiertos, se recomienda la recolección de aguas lluvias en cubiertas para ser reusada en el mantenimiento de áreas verdes y huertos comunitarios.

**Artículo 32.- De las áreas comunales abiertas.**- Son todas aquellas áreas abiertas correspondientes de uso comunal como:

- Plazas: Espacio público abierto y accesible en el entorno urbano.
- Patios: Espacios al aire libre dentro del conjunto o edificio.
- Terrazas: Áreas elevadas al aire libre.
- Jardines y zonas verdes: Espacios ajardinados.
- Áreas de recreación abiertas: Piscinas, lugares para juegos, deportes, zonas de actividades al aire libre.

**Artículo 33.- De las consideraciones por el grupo de la edificación.**- Los espacios generales de uso comunal no serán susceptibles de enajenarse e individualizarse como bienes exclusivos de conformidad con el ordenamiento jurídico.

Debido a que en las áreas comunes no se establecen linderos, se debe señalar y detallar su área y ubicación de conformidad a los planos arquitectónicos y en el correspondiente cuadro de áreas comunes.

Todas las edificaciones habitacionales, deben contar con áreas comunales requeridas de acuerdo con el grupo determinado en la Tabla 9.

Con base en el total de unidades de vivienda planificadas en el diseño del proyecto y en el segmento correspondiente, se proyectarán: plazas, zonas de actividad, áreas verdes, salones comunales, lavanderías comunales, emprendimientos comerciales, huertos comunitarios, depósito de residuos, estacionamientos y bici-estacionamientos, circulaciones peatonales y vehiculares, etc., según requiera el caso.

**Tabla 9: Resumen de requerimiento de Áreas Comunal**

ÁREAS COMUNALES	Segmento I	Segmento II	Segmento III	CATEGORIAS							
				A (2 a 6 UV)	B (7 a 45 UV)	C (46 a 90 UV)	D (91 a 150 UV)	E (151 a 200 UV)			
Plaza	Obligatorio	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Mínimo una (1) plaza	Mínimo dos (2)				
Área verde	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	Opcional		La Vivienda de Interés Social deberán destinar como mínimo el 15% del área total del terreno a áreas verdes. Para efectos del presente Reglamento, el cálculo del área verde se realizará sobre el área total neta del terreno, es decir, una vez descontadas las afectaciones por vialidad pública, retiros obligatorios y franjas de protección, cuando correspondan. Estas áreas verdes deberán distribuirse de manera funcional y accesible, promoviendo su integración con el entorno urbano y garantizando condiciones adecuadas de uso para recreación, esparcimiento y confort ambiental.					
Salón comunal (multipropósito)	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	Opcional	Minimo 24m <sup>2</sup>	Minimo 48m <sup>2</sup>	Minimo 80m <sup>2</sup>	Minimo 120m <sup>2</sup>			
*Lavanderías comunales	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	Opcional	Minimo 12m <sup>2</sup>	Mínimo 16m <sup>2</sup>	Minimo 20m <sup>2</sup>	Minimo 24m <sup>2</sup>			
Depósito de residuos	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	Opcional	3m <sup>2</sup> por cada 20 viviendas. Lado mínimo de 1,50 m. La superficie para depósitos de residuos no podrá ser menor a 3m <sup>2</sup> , en los casos menores a 19 viviendas.						
Huertos comunitarios	Obligatorio	Opcional	Opcional	Opcional	36m <sup>2</sup> por cada 20 viviendas.						
Emprendimientos comerciales	Obligatorio	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	6m <sup>2</sup> por cada quince (15) viviendas. La superficie no podrá ser menor a 18m <sup>2</sup> .					
*Portero o Conserje	Opcional	Opcional	Opcional	Opcional	Si el conjunto habitacional lo requiere debe contar con habitación y medio baño con un área no menor a 9,50 m <sup>2</sup> , ni mayor a 12,00 m <sup>2</sup> .						
Recepción / Guardianía	Opcional	Obligatorio	Obligatorio	Opcional	Area no mayor a 5,00 m <sup>2</sup> , en caso de estar ubicado en los retiros. En caso de contemplar un espacio de guardianía física, se deberá incluir un medio baño, y podrá ubicarse en el retiro frontal o lateral.						
Cuarto de limpieza	Opcional	Obligatorio	Obligatorio	Opcional	Area no menor a 6,00 m <sup>2</sup> para almacenar equipos de limpieza y mantenimiento.						
Vestíbulos (Desarrollo Vertical)*	Opcional	Obligatorio	Obligatorio	Opcional	10 – 45 UV por bloque: 18m <sup>2</sup> 46 – 90 UV por bloque: 30m <sup>2</sup> 91 – 150 UV por bloque: 45m <sup>2</sup> 151 – 200 UV por bloque: 60m <sup>2</sup>						

**Aplicación:** Las edificaciones en desarrollo vertical deben contar con un vestíbulo de acceso, con un área mínima de 6,00 m<sup>2</sup> y lado mínimo de 2,00 m. Su ingreso principal de acceso tendrá 1,20 m. de ancho como mínimo. La circulación general a partir del vestíbulo tendrá como mínimo 1,20 m. de ancho. A partir del grupo C, estas áreas podrán estar divididas y localizadas según los accesos

El reglamento aplica a las edificaciones en desarrollo vertical que cuentan con un ingreso directo desde el exterior hacia el interior del proyecto, donde el vestíbulo funciona como espacio de transición, recepción o distribución hacia las unidades de vivienda. En proyectos de varios bloques cada uno debe tener su propio vestíbulo, y se contabilizará el área de acuerdo al número de unidades de vivienda del bloque con acceso al exterior.

**Excepción:** Los bloques o sectores internos del proyecto que no tienen acceso directo desde el exterior (por ejemplo, ubicados en el centro del conjunto y conectados mediante circulaciones internas como pasillos o escaleras) pueden eximirse del requisito de vestíbulo, siempre que se garantice una adecuada circulación y acceso a las unidades.

## SECCIÓN I ESPACIOS COLECTIVOS

**Artículo 34.- Del espacio colectivo.-** Se entiende como espacios colectivos al espacio abierto o cubierto para uso y disfrute de todos los habitantes al interior del proyecto, este constituye el escenario de interacción social cotidiana y permite el desarrollo de actividades complementarias a la vivienda. Se clasifican en:

1. Espacios colectivos de conectividad.
2. Espacios colectivos de encuentro.
3. Área verde.

**Tabla 10: Distribución de espacios colectivos**

ESPACIO	TRATAMIENTO	ESPACIO COLECTIVO CATEGORIAS B, C, D, E, F	
		AREA MINIMA / VIVIENDA	
1. Espacio de conectividad.	Piso duro y/o permeable y/o semipermeable.	De acuerdo a criterios de diseño de cada proyecto, sin perjuicio del cumplimiento de los espacios mínimos requeridos en la Tabla 9.	
1. Espacio de encuentro.			
1. Área verde.	Piso permeable.	De acuerdo a criterios de diseño de cada proyecto, sin perjuicio del cumplimiento de los espacios mínimos requeridos en la Tabla 9.	

**Artículo 35.- Del espacio colectivo de conectividad.-** Son espacios que articulan la movilidad peatonal y vehicular, dentro del proyecto, el espacio colectivo de conectividad priorizará los desplazamientos peatonales y de micro movilidad sobre los vehiculares, lo que da lugar a

dos tipos de circulaciones: vehiculares interiores, estacionamientos comunales y peatonales interiores.

**Artículo 36.- De la accesibilidad de los espacios colectivos de conectividad.**- Deben garantizar una accesibilidad eficiente, segura y universal para peatones y vehículos, priorizando la movilidad peatonal.

**Artículo 37.- De la accesibilidad peatonal y vehicular.**- Deben garantizar una accesibilidad eficiente, segura y universal para peatones y vehículos, priorizando la movilidad peatonal.

Se debe diseñar y construir circulaciones peatonales y vehiculares que cumplan con criterios de accesibilidad universal, asegurando cruces seguros, señalización inclusiva y espacios adecuados para el ascenso y descenso de personas con movilidad reducida.

Las circulaciones deben ser amplias, continuas y contar con iluminación, rampas con pendientes reglamentarias, material de prevención en cambios de nivel y señalización clara para personas con discapacidad visual o auditiva.

**Artículo 38.- De la circulación peatonal.**- La planificación de circulación peatonal garantizará que todas las viviendas se encuentren a un desplazamiento peatonal de máximo 400 m.

En atención a la longitud de las circulaciones peatonales, se proyectarán:

- **Circulaciones peatonales en tramos menores o iguales a 100 m con ancho mínimo de 1,20 m.**
- Circulaciones peatonales en tramos mayores a 100 m con ancho mínimo de 1,5 m.

***Características de las circulaciones peatonales en tramos menores o iguales a 100 m:***

Ancho mínimo: 1,20 m (banda de circulación) Ancho mínimo de circulación, libre de obstáculos, igual a 1,20 m. Para especificaciones técnicas adicionales, remitirse a la NTE INEN 2247. Largo: Tramos menores o iguales a 100 m.

Materiales:

- Se utilizarán pavimentos de piezas evitando mono estructuras de piso. El pavimento debe ser estable, de acabado uniforme y antideslizante. Se debe evitar el uso de pavimentos con alta reflectancia en zonas expuestas a fuentes de luz intensas.
- Se promoverá el uso de materiales semipermeables que permitan el paso parcial de agua y aire como adoquines y pavimentos porosos.

- Los pavimentos deben estar nivelados y sus pendientes deberán asegurar el correcto escurrimiento de aguas lluvias a espacios de áreas verdes o a espacios de almacenamiento temporal para su posterior utilización.

Mobiliario:

- Se podrá proyectar mobiliario perimetral a la circulación peatonal.
- Arbolado urbano:
- Se podrá proyectar arbolado perimetral a la circulación peatonal.

Luminarias:

- Los postes de las luminarias deberán estar ubicados perimetral a la circulación peatonal, según requerimiento del diseño.

***Características de las circulaciones peatonales en tramos mayores a 100 m:***

Ancho mínimo: 1,50 m.

Largo: Tramos mayores a 100 m. Dimensiones de bandas:

- Banda de circulación: mínimo 1,20 m.
- Banda de servicios: mínimo 0,40 m.

Para cumplir con el ancho mínimo de la circulación peatonal se podrá incrementar los valores mínimos de las bandas según corresponda.

Materiales:

- Se utilizarán pavimentos de piezas evitando mono estructuras de piso. El pavimento debe ser estable, de acabado uniforme y antideslizante. Se debe evitar el uso de pavimentos con alta reflectancia en zonas expuestas a fuentes de luz intensas.
- Se promoverá el uso de materiales semipermeables que permitan el paso parcial de agua y aire como adoquines y pavimentos porosos.
- Los pavimentos deben estar nivelados y sus pendientes deberán asegurar el correcto escurrimiento de aguas lluvias a espacios de áreas verdes o a espacios de almacenamiento temporal para su posterior utilización.

Mobiliario:

- Se ubicará mobiliario urbano como bancas, basureros, luminarias, entre otros, en la banda de servicios para garantizar la continuidad de la banda de circulación proyectada.
- Según las dimensiones de la vía, cada 100 m. se ubicarán zonas de descanso dotadas de: una o más bancas, o un solo cuerpo que garantice un mínimo de tres (3) espacios para sentarse; y uno o

más basureros que permita la recolección diferenciada para reciclaje.

#### Arbolado:

- Se garantizarán su ubicación en la banda de servicios mediante alcorques.
- La proporción de arbolado urbano se determinará en función de la proyección de sombra generada por la copa del árbol en su etapa adulta sobre la franja de circulación peatonal. La cobertura mínima exigida será del 20% de la superficie total de dicha franja, siendo recomendable alcanzar un valor óptimo del 40%, con el fin de garantizar confort térmico, mitigación del efecto de isla de calor y calidad ambiental del espacio público.

#### Luminarias:

- En caso de que el diseño contemple iluminación, los postes de las luminarias deberán estar ubicados en la banda de servicios.

#### Nota:

- Se establece un margen de tolerancia del 10% en la longitud de los tramos, al que podrá acogerse según la particularidad del caso.

**Artículo 39.- De las vías vehiculares interiores en proyectos de Vivienda de Interés Social.**- Con el objetivo de fomentar el control y reducción de velocidad de vehículos motorizados, se recomienda un ancho de la sección transversal de carriles vehiculares de 2,80 m.

**Tabla 11: Categorización de vías internas de un carril en proyectos de Vivienda de Interés Social.**

Tramos	Acera				Calzada	Total acera (x2) + calzada (m)	-
	Circulación (m)	Servicios (m)	Seguridad (m)	Tot al acer a (m)			
Menores o iguales a 100 m	1,20	0,40	0,10	1,70	2,80	6,20	-
Mayores a 100 m	1,50	0,40	0,10	2,00	2,80	6,80	-

Nota: En caso de presentar la propuesta técnica la proyección de una (1) acera, esta será aceptada y deberá calcularse de acuerdo a dicha propuesta, bajo las consideraciones antes descritas.

**Tabla 12: Categorización de vías internas de dos carriles en proyectos de Vivienda de Interés Social.**

Tramos	Acera				Total acera (m)	Calzada 2 carrile s (m)	Total acera (x2) + calzada (m)
	Circulación (m)	Servicio s (m)	Seguridad (m)	Total acera (m)			
Menores o iguales a 100 m	1,20	0,40	0,10	1,70	5,60	2	9,00
Mayores a 100 m	1,50	0,40	0,10	2,00	5,60	2	9,60

**Nota:** Se debe tomar en cuenta las dimensiones de la acera descritas en la *Tabla 11 y 12*, para los casos en que se contemple circulaciones mixtas (vehicular y peatonal), para los casos en los que solamente se necesite la circulación vehicular se deberá aplicar lo estipulado en los carriles según corresponda.

**Artículo 40.- De la materialidad de las vías vehiculares interiores (calzada).**- La vía vehicular deberá contar con diseños de curvas de retorno, accesos y salidas vehiculares claramente definidos y una pendiente máxima de 15%. En este caso, se deberá cumplir con las condiciones establecidas para calzadas y aceras de este apartado.

- Se utilizarán pavimentos de piezas evitando mono estructuras de piso. El pavimento debe ser estable, de acabado uniforme y antideslizante. Se debe evitar el uso de pavimentos con alta reflectancia en zonas expuestas a fuentes de luz intensas.
- Las juntas de dilatación de los distintos pavimentos no podrán superar 0,015m. de ancho.
- El material empleado deberá presentar una resistencia no menor a 300 kg/cm<sup>2</sup> para alto tráfico.
- Se promoverá el uso de materiales semipermeables que permiten el paso parcial de agua y aire como adoquines y pavimentos porosos.
- Los pavimentos deben estar nivelados y sus pendientes deberán asegurar el correcto escurrimiento de aguas lluvias a espacios de áreas verdes o a espacios de almacenamiento temporal para su posterior utilización.

**Artículo 41.- De la materialidad de las aceras interiores.**- Para las aceras proyectadas al interior de los proyectos de Vivienda de Interés Social se determinan las siguientes características:

- Se utilizarán pavimentos de piezas evitando mono estructuras de piso. El pavimento debe ser estable, de acabado uniforme y antideslizante. Se debe evitar el uso de pavimentos con alta reflectancia en zonas expuestas a fuentes de luz intensas.
- Se promoverá el uso de materiales semipermeables que permitan el paso parcial de agua y aire como adoquines y pavimentos porosos.
- Los pavimentos deben estar nivelados y sus pendientes deberán asegurar el correcto escurrimiento de aguas lluvias a espacios de

áreas verdes o a espacios de almacenamiento temporal para su posterior utilización.

**Artículo 42.- De los estacionamientos en proyectos de Vivienda de Interés Social.-** Se proyectarán de acuerdo con la siguiente tabla:

**Tabla 13: Especificaciones para Estacionamientos**

CONSIDERACION DE DISEÑO		
I SEGMENTO	II SEGMENTO	III SEGMENTO
<p>Para estacionamientos de visitas se debe incluir como mínimo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un (1) espacio de parqueo vehicular por cada 5 unidades de vivienda.</li> <li>- El 30% de parqueos generados deberán ser destinados para motocicletas, considerando que un (1) espacio de parqueo vehicular equivale a tres (3) espacios de motocicletas.</li> </ul>	<p>Se debe incluir como mínimo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un (1) espacio de parqueo vehicular por cada tres (3) unidades de vivienda.</li> </ul>	<p>Se debe incluir como mínimo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un (1) espacio de parqueo vehicular por cada tres (3) unidades de vivienda.</li> </ul>

**Nota:** Para proyectos del segundo y tercer segmento de Vivienda de Interés Social que se desarrollen en zonas céntricas, consolidadas y con acceso eficiente a sistemas de transporte público, se podrá justificar una reducción en la dotación de estacionamientos mediante la presentación de un estudio técnico de movilidad. Respetando las especificaciones previamente establecidas hasta las 400 unidades de vivienda (dos módulos).

**Consideraciones generales:**

- Considerar los requisitos técnicos mínimos que deben tener las plazas de estacionamiento preferencial, establecidos en la NEC: Accesibilidad Universal.
- La ubicación de los estacionamientos del proyecto debe ser prevista próximo a las vías de acceso y planificados con relación a las unidades de vivienda.
- En los casos que se permita el diseño debe contemplar el uso de materiales que brinden permeabilidad a la superficie de estacionamientos.
- Los vados destinados a la entrada y salida de vehículos no podrán afectar el ancho mínimo de 1,20 m. de circulaciones y recorridos peatonales. En ninguna circunstancia este vado puede ocupar todo el ancho de la acera.
- En caso de ausencia de normativa Metropolitana o Municipal, se considerará la plaza de estacionamiento mínima con las siguientes dimensiones: largo 5.00 m. y ancho 2.50 m.
- Los grupos de vivienda A - B podrán, excepcionalmente, ubicar los estacionamientos directamente a la vía en cumplimiento con NTE INEN 2855 “Accesibilidad de las personas al medio físico. Vados y rebajes de cordón” y NTE INEN 2854 “Accesibilidad de

las personas al medio físico. Señalización para personas con discapacidad visual en espacios urbanos y en edificios con acceso al público. Señalización en pisos y planos hápticos”.

- Se podrán ubicar los estacionamientos directamente hacia la vía, siempre y cuando se garantice la continuidad de la acera exterior, considerando la circulación de 1,20m libres de obstáculos para circulación peatonal.
- Para todos los segmentos se debe considerar un espacio de parqueo visitas preferencial cada 25 unidades de vivienda.

**Artículo 43.- De los bici-estacionamientos en proyectos de Vivienda de Interés Social.-** Es el espacio o lugar destinado para parquear temporalmente o guardar una bicicleta dentro del proyecto, permitiendo promover e incentivar una movilidad sostenible. Serán obligatorios en el primer segmento y opcional para el segundo y tercer segmento. Se proyectarán de acuerdo con la siguiente

**Tabla 14: Especificaciones Bici-estacionamiento**

CATEGORIAS	DESCRIPCION	CONSIDERACION DE DISEÑO
A	2 a 6 Unidades de vivienda.	Se debe incluir como mínimo, 1 rack de parqueo para bicicletas por cada quince (15) unidades de vivienda o fracción.
B	7 a 45 Unidades de vivienda.	
C	46 a 90 Unidades de vivienda.	
D	91 a 150 Unidades de vivienda.	
E	151 a 200 Unidades de vivienda.	

### **Consideraciones generales:**

- Cada módulo o rack de parqueo de bicicletas será como mínimo de 1,40 x 0,40 m. y contempla el parqueo de cinco (5) bicicletas.
- Los espacios de parqueo pueden ser divididos en varios módulos o racks de estacionamiento con base al diseño del proyecto, deberán ubicarse en lugares visibles y centrales a las viviendas, siendo de fácil acceso para todos los habitantes del proyecto.

**Artículo 44.- Del espacio colectivo de encuentro.-** Estos espacios estarán configurados para el desarrollo de actividades pasivas, activas o mixtas. Se fomentará que estos espacios estén vinculados a los equipamientos comunales. Los espacios colectivos de encuentro se clasifican en dos tipos de espacios:

1. Plazas; y,
2. Zonas de actividad.

### **Plazas.**

*Pueden estar ubicadas distribuidas según el diseño y morfología del proyecto. Son espacios mayoritariamente de piso duro que contienen*

*zonas de actividad planificadas para diferentes tipos de usuarios fomentando la inclusión y la equidad en el espacio colectivo. (Ver especificaciones técnicas y requerimientos según lo indica la Tabla 9 Resumen de requerimiento de áreas Comunales).*

### **Zonas de actividad.**

Son espacios delimitados que albergan facilidades para el desarrollo de actividades recreativas o de ocio. Se pueden ubicar en áreas verdes, en superficies de piso duro independientes, en plazas, etc., si son áreas independientes, estas áreas pasarán al cálculo de áreas comunales.

*Las zonas de actividad deberán asegurar un espacio de seguridad alrededor del mobiliario propuesto de mínimo 1,50 m, destinado a resguardar un espacio de uso seguro. Las zonas de actividad podrán ocupar un máximo del 25% de la superficie de área verde (piso natural). (Ver especificaciones técnicas y requerimientos según lo indica la Tabla 15 Especificaciones Zonas de Actividad).*

**Tabla 15: Especificaciones Zonas de Actividad**

RESUMEN DE ZONAS DE ACTIVIDAD									
ZONA ACTIVIDAD	DE	Segmento II	Segmento III	CATEGORÍAS					
				A (2 a 6 UV)	B (7 a 45 UV)	C (46 a 90 UV)	D (91 a 150 UV)	E (151 a 200 UV)	
Obligatorio	Opcional	Opcional	Opcional	Mínimo dos (2) zonas	Mínimo tres (3) zonas	Mínimo cuatro (4) zonas	Mínimo cuatro (4) zonas	Mínimo cuatro (4) zonas	

Para el efecto, las demás especificaciones se detallan en los siguientes apartados:

**a.- Salón comunal.**- *Espacio multipropósito, destinado al uso social de los beneficiarios, donde es posible llevar a cabo actividades propias de la vida en comunidad. (Ver Tabla 9).*

Las áreas del salón comunal multipropósito pueden estar distribuidas estratégicamente garantizando que todos los bloques o manzanas dentro del conjunto cuenten con estos espacios colectivos cercanos, teniendo como área mínima 24m<sup>2</sup>.

Consideraciones por regiones y pisos climáticos:

- Costa y Amazonía: Para los pisos climáticos cálidos, el diseño de salones comunales será un espacio multifuncional abierto y cubierto, donde se prioricen los materiales de la zona. Los espacios cerrados al interior de las salas comunales deberán integrar ventilación natural e incorporar protecciones permeables en las circulaciones de aire (malla antimosquitos).

- Sierra: Para los pisos climáticos templados y fríos, el diseño de salones comunales será un espacio multifuncional cerrado, cubierto y con ventilación natural controlada, donde se priorice la incorporación de materiales de la zona.

**b.- Lavandería comunal (opcional).**- Entiéndase por lavandería comunal al espacio destinado a actividades de lavado - secado y limpieza en general de los enseres del hogar. Ubicadas al interior del proyecto o como parte de las áreas comunales. En caso de que el diseño contemple lavanderías comunales ríjase a las especificaciones técnicas de la Tabla 9.

Aplica cuando en el diseño de las unidades de vivienda no se contemple un área de lavado - secado.

**c.- Emprendimientos comerciales.**- Entiéndase por emprendimiento comercial al espacio destinado a actividades económicas de comercio, ubicadas al interior del proyecto. (Ver Tabla 9).

**d.- Huertos comunitarios.**- Entiéndase por huerto comunitario al área destinada a la práctica de agricultura comunitaria. (Ver Tabla 9).

**e.- Depósito de residuos.**- Entiéndase por depósito de residuos, cuyo objetivo es el almacenamiento de los contenedores donde se deposita, selecciona y recolecta residuos generados por las viviendas del proyecto de forma temporal. (Ver Tabla 9).

Para los casos donde absolutamente todas las unidades de vivienda se encuentren en fila directamente a la vía pública, se podrá omitir este requisito, considerando que no existan más unidades de vivienda detrás de estas, pertenecientes al mismo proyecto.

Si el proyecto contempla estrategias de reciclaje, estas podrán aplicarse sin perjuicio de implementar el depósito de residuos conforme a lo establecido en este literal.

**Artículo 45.- De las áreas verdes.**- Las áreas verdes dentro de los proyectos de Vivienda de Interés Social deberán garantizar espacios adecuados para el esparcimiento, recreación y bienestar de los residentes. Estas pueden incluir zonas ajardinadas, juegos infantiles, espacios para actividades comunitarias, entre otros, promoviendo la sostenibilidad ambiental y la integración social.

**Artículo 46.- Del arbolado mínimo.**- Se refiere a la cantidad mínima de árboles que se requiere o recomienda mantener en un área determinada para garantizar el confort mínimo ambiental.

**Tabla 16: Arbolado mínimo en proyectos de Vivienda de Interés Social**

ARBOLADO MINIMO			
Desarrollo	I Segmento	II Segmento	III Segmento
Horizontal	Se deberá garantizar que el diseño cuente con alcorques en pisos duros o semi permeables; y/o colocación directa sobre suelo vegetal		Se deberá garantizar 1m <sup>2</sup> de sombra proyectada por el arbolado por cada unidad de vivienda
<b>Vertical</b>			En los casos aplicables se incorporará arbolado.
Mixto	Se deberá garantizar que el diseño cuente con alcorques en pisos duros o semi permeables; y/o colocación directa sobre suelo vegetal		Se deberá garantizar 1m <sup>2</sup> de sombra proyectada por el arbolado por cada unidad de vivienda

El arbolado deberá cumplir con las siguientes características:

- Se utilizará arbolado nativo y/o especies introducidas no invasoras de bajo mantenimiento adaptado a las condiciones climáticas. No se podrán utilizar especies arbóreas con raíces superficiales que puedan levantar el suelo.
- La ubicación de árboles nuevos y existentes deberá mantener una distancia mínima a edificaciones y construcciones subterráneas de al menos 2,50 m. Esta distancia se medirá desde el eje del árbol. Se debe considerar la especie, la dimensión esperada del árbol en fase adulta y la intrusividad de raíces. Se deben considerar criterios que no pongan en riesgo la vida del árbol durante la ejecución de obras.
- Se deberá sembrar árboles de una altura mínima de 1,00 m, arbustivas la altura mínima será de 0,30 m y rastreras podrán ser menores a 0,05 m.
- La distancia entre árboles deberá atender especialmente al desarrollo máximo esperable del ancho de su copa, según los siguientes lineamientos:

**Tabla 17: Marco de plantación según el tamaño de copa de los árboles**

ARBOLES DE COPA	MARCO MINIMO	MARCO RECOMENDADO
Estrecha	< 4,00 m.	5,00 m.
Mediana	4,00 a 6,00 m.	7,00 m.
Ancha	> 6,00 m.	10,00 m.

- Todo arbolado implantado deberá garantizar, en fase adulta, una altura libre de al menos 2,10 m.
- Se priorizará especies con copas anchas y con la mayor continuidad posible para generar corredores de sombra consiguiendo así un microclima favorable y habitabilidad del espacio público.
- Se fomentará la incorporación de zanjas de infiltración corridas en lugar de alcorques individuales con el objetivo de incrementar la

superficie permeable de aceras y contribuir en la captación temporal de agua lluvia para su filtración o evacuación paulatina.

- De ser el caso, en circulaciones peatonales se proyectará arbolado en la banda de servicios y deberá garantizar la continuidad de la banda de circulación en todo momento.
- En caso de pisos duros o semipermeables, se deberá obligatoriamente construir alcorques para la ubicación de arbolado.
- En áreas verdes, el arbolado se implantará sobre suelo vegetal a una distancia mínima de 1m de plazas y vías peatonales.
- Se podrán generar macizos vegetales que incluyan árboles, arbustos, cubre suelos, trepadoras y/o hierbas, entre otros.
- Se evitará la proyección de zonas de actividades, en un radio de 1m, medido desde el tronco del árbol para evitar daños en las raíces del mismo.

**Artículo 47.- De los alcorques.**- La superficie mínima del alcorque deberá ser de 1,00 m<sup>2</sup> con un lado mínimo de 0,80 m., considerando las dimensiones esperadas del árbol en fase adulta, la intrusividad de raíces, y de ser el caso, conservando relación con el ancho de acera donde se implante.

En el caso de la implantación de dos o más ejemplares arbóreos de forma continua, se recomienda la construcción de zanjas de infiltración corridas en lugar de alcorques individuales, éstas deberán garantizar 1,00 m<sup>2</sup> por especie arbórea y un lado mínimo de 0,80 m. El ancho mínimo entre dos alcorques es de 0,90 m.

**Artículo 48.- Rejillas de protección en piso (alcorques).**- El espacio de suelo natural desde el piso duro al pie de las plantas, utilizado para su riego, fertilización, mantenimiento entre otros, si se encuentra en la banda de circulación peatonal, deberá tener una rejilla de protección que cubre este espacio y debe estar enrasada al piso, facilitando la circulación peatonal.

**Artículo 49.- Del mobiliario mínimo.**- Es todo elemento instalado en espacios colectivos del proyecto, los cuales dan soporte, complementan y adecuan los diversos componentes de dicha estructura para uso de la comunidad.

En caso de que el diseño contemple la colocación de mobiliario dentro del proyecto de Vivienda de Interés Social, deberá acogerse a las especificaciones detalladas en este documento.

**Artículo 50.- Del diseño del mobiliario.**- Se impulsarán soluciones innovadoras tanto en el uso de materiales como en las soluciones constructivas. Se utilizará mobiliario inclusivo y soluciones y materiales sostenibles y/o de bajo impacto ambiental.

**Artículo 51.- De la materialidad del mobiliario.**- El mobiliario y sus accesorios deben otorgar calidad, resistencia, estabilidad, seguridad y durabilidad, las superficies del mobiliario deben ser materiales lisos, suaves y con baja absorción de calor, para ambientes climáticos agresivos (zonas costeras u orientales o con alta presencia de humedad permanente), se considerará la protección a estos agentes.

**Artículo 52.- De las especificaciones generales del mobiliario.**- Se debe garantizar que el mobiliario sea del tipo anti-vandalismo, será elaborado con materiales durables, ignífugos, resistentes al agua y a la corrosión, con protección a rayos UV, atóxicos, lavables, de fácil mantención e higiene, sin cantos vivos ni elementos, bordes o defectos de soldadura o pulidos que pudieran ocasionar daños a los usuarios:

- El sistema de fundación y/o fijación deberá asegurar que el mobiliario quede perfectamente anclado al suelo, asegurando su completa estabilidad.
- Los bordes y extremos de todos los componentes y elementos de los mobiliarios deben ser redondeados.

**Artículo 53.- De las bancas.**- Las bancas deberán cumplir con las siguientes características:

- Deberán tener una forma ergonómica y estética, no tener bordes agudos, construida en materiales perdurables y permitir una rápida evacuación del agua.
- Deberán estar ubicadas en las bandas de servicio o en espacios que no obstaculicen la circulación peatonal (bandas de circulación).
- Se deberán instalar sobre superficies firmes y niveladas y con un sistema de anclaje fijo para evitar la inestabilidad.
- El asiento debe estar máximo a 0,45 m de altura sobre el piso terminado. Dimensiones: Altura: 0,40 m. mínimo - 0,45 m; Ancho: 0,30 m. mínimo – 0,40 m.; longitud: 1,80 m. mínimo – 2,40 m. máximo.
- Se recomienda que todos los bancos cuenten con apoyabrazos, respaldo y separación inferior para facilitar la incorporación de los usuarios.
- Para la ubicación, se elegirán los lugares estratégicos de observación, sosiego, diversión, en zonas de descanso y actividad. Se procurará que sean instalados alejado de malos estímulos olfativos y visuales, y a la sombra o al sol siempre y cuando esté ubicado al lado del arbolado.

**Artículo 54.- De las luminarias.**- La selección y localización de la fuente de luz (poste y luminaria) se debe relacionar con los aspectos propios del diseño (tipo de luz, color), con la intensidad necesaria determinada técnicamente en relación con el área servida. Se garantizará la iluminación de los espacios colectivos de conectividad (circulaciones

vehiculares y peatonales) y de encuentro (plazas y zonas de actividad), y estacionamientos.

**Artículo 55.- De la iluminación peatonal.**- De forma general las circulaciones peatonales, deben disponer de suficiente iluminación artificial para facilitar la percepción de los cambios de nivel o de pendiente.

- El emplazamiento de la iluminación no debería producir deslumbramiento, reflejos o sombras.
- Las rampas, las entradas, los escalones, las señalizaciones, entre otros, deben estar correctamente iluminadas artificialmente.

**Artículo 56.- De la señalética.**- El proyecto debe estar debidamente señalizado, refiérase a la Norma Técnica Ecuatoriana: NTE INEN 2850 “Requisitos de Accesibilidad para Rotulación”, NTE INEN 2 239: “Accesibilidad de las personas al medio físico, señalización”.

## TÍTULO V DEL PROCEDIMIENTO DE APROBACION Y PERMISOS DE LOS PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.

**Articulo. 57.- Aprobaciones y permisos.**- Una vez cumplidos con las normas descritas en el presente instrumento, que deben cumplir los proyectos, estos serán revisados y aprobados en lo técnico, por la Dirección de Planificación.

Se deberá presentar lo siguiente:

- Proyecto urbanístico.
- Proyecto de diseño vial.
- Proyecto de dotación de agua potable-alcantarillado sanitario-alcantarillado pluvial.
- Proyecto eléctrico con aprobación de CNEL Milagro
- Permiso / registro / certificado ambiental (según sea el caso)
- Certificado de Gestión de riesgo.
- Permiso de construcción de vivienda tipo.

Se solicitará al departamento de Planeamiento Urbano la implantación con linderos y mensuras de las vivienda de interés social en el terreno de propiedad del beneficiario. Se podrá redistribuir o incrementar el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) del terreno y no se podrá ocupar los retiros laterales si los aprovechamientos urbanísticos no son suficientes para la construcción de la vivienda de interés social. En caso de incremento del Coeficiente de Ocupación del Suelo, no se permitirá ninguna otra construcción en el terreno que no sea la vivienda de interés social. Se deberán observar los parámetros definidos en esta ordenanza.

No se permitirá construcciones en zona de riesgo o áreas protegidas por su sensibilidad ecológica o patrimonial, cuando la normativa así lo

especifique, se respetarán retiros de quebradas y áreas de protección, afectación y derechos de los flujos hídricos e infraestructura.

De ser factible la implantación de la vivienda, el beneficiario deberá cancelar la tasa única por servicios administrativos de ser el caso y se solicitará los planos respectivos a la Jefatura De Planeamiento Urbano para su aprobación y emisión del Permiso Municipal Urbanística de Intervenciones Constructivas, mismo que deberá cursarse conocimiento a la Dirección de Obras Públicas.

**Artículo. 58.- Construcción y controles.-** Una vez aprobados los planos y obtenida el Permiso Municipal Urbanístico de Intervenciones Constructivas por parte de la Municipalidad se realizará el procedimiento de construcción de conformidad con la Resolución No. 009-CTUGS-2020 expedida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo, para el efecto el Director de Obras Públicas delegará a un fiscalizador quien hará las veces de representante técnico de los beneficiarios y dará fe de la correcta ejecución de la obra mediante los informes técnicos, documentación que será emitida a la Dirección de Planificación Territorial hasta la obtención del certificado de habitabilidad.

**Artículo. 59.- Seguimiento del cronograma valorado de obra.-** El Fiscalizador designado será el encargado de coordinar y asegurar la correcta ejecución de obra conforme al presupuesto referencial presentado y aprobado.

## **TÍTULO VI PROCEDIMIENTO SANCIONATORIO**

**Artículo 60.- Del Ámbito.-** Los procedimientos administrativos sancionadores. Estarán destinados a sancionar el incumplimiento que incurrieren, las personas naturales, personas jurídicas del sector público, empresas públicas y privadas, conforme fuere el ámbito jurisdiccional de aplicación de acuerdo a lo dispuesto en la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social y el Código Orgánico Administrativo.

**Artículo 61.- De la Jurisdicción y competencia.-** El procedimiento administrativo sancionador será impulsado y sustanciado por los órganos de control del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda o de los Gobiernos Autónomos Descentralizados a nivel nacional, quienes deberán emitir la normativa interna necesaria para determinar las infracciones y sanciones.

**Artículo 62.- De la responsabilidad.-** Podrán ser sancionados por los actos u omisiones que se consideren infracciones, las personas naturales, personas jurídicas del sector público, empresas públicas y privadas que, previa la determinación de incumplimiento, procedimientos se determine su responsabilidad.

**Artículo 63.- De las Infracciones.**- Las infracciones son los actos u omisiones cometidos por las personas naturales, personas jurídicas del sector público, empresas públicas y privadas, de las obligaciones prescritas en la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social.

**Artículo 64.- De la clasificación de las Infracciones.**- Son infracciones las siguientes:

1. Divergencias entre lo que fue aprobado y lo que ha sido construido.
2. Defectos constructivos graves.
3. Incumplimiento del proyecto.

**Artículo 65.- De las sanciones.**- Las sanciones serán civiles y administrativas de conformidad a lo previsto en la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, por la comisión de una infracción, las sanciones serán impuestas por el órgano de control de conformidad a la normativa interna que desarrolle los Gobiernos Autónomos Descentralizados a nivel nacional.

**Artículo 66.- Del incumplimiento.**- El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, en caso de incumplimiento de la presente normativa, efectuará el procedimiento sancionador conforme lo determinado en el Código Orgánico Administrativo que tendrá como consecuencia la revocación de la aprobación del proyecto; o, de ser el caso, presentará las acciones legales ante los organismos jurisdiccionales competentes.

## DISPOSICIÓN FINAL

**PRIMERA:** Por su naturaleza la presente Ordenanza tendrá el carácter de especial y prevalecerá sobre cualquier otra que se le oponga. Entrará a regir a partir de su aprobación por parte del Concejo Municipal, sin perjuicio de su publicación en Registro Oficial.

Dada y firmada en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón El Triunfo a los once días del mes de agosto del año dos mil veinticinco.



Mabel Michell Tenezaca López  
**ALCALDESA DEL CANTÓN**



Abg. Edmundo Briones Mancilla  
**SECRETARIO GENERAL**

**CERTIFICACIÓN:** Abg. Edmundo Briones Mancilla, Secretario General del Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo, Descentralizado Municipal del cantón El Triunfo, **CERTIFICA:** que la “**ORDENANZA QUE FIJA LOS MÍNIMOS HABITACIONALES Y URBANÍSTICOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN EL CANTÓN EL TRIUNFO**” fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Cantonal de El Triunfo, en

las Sesiones Ordinarias celebradas los días: lunes cuatro de agosto y lunes once de agosto del año dos mil veinticinco, respectivamente. Fecha última en que se aprobó su redacción.- El Triunfo 11 de agosto del 2025.-  
**LO CERTIFICO.-**



Abg. Edmundo Briones Mancilla  
**SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL**

**El Triunfo, 21 de agosto del 2025**

**SANCIÓN:** De conformidad con lo establecido en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose cumplido con las exigencias legales pertinentes, **SANCIONO LA “ORDENANZA QUE FIJA LOS MÍNIMOS HABITACIONALES Y URBANÍSTICOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN EL CANTÓN EL TRIUNFO”,** la misma que entrará en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Oficial y en el Dominio Web de la institución sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, conforme lo establece el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.- Actúe el Abogado Edmundo Briones Mancilla, Secretario General del Concejo Cantonal. **NOTIFÍQUESE.-**



Mabel Michell Tenezaca López  
**ALCALDESA DEL CANTÓN**

**RAZÓN:** Sanciono y firmo la presente Ordenanza que antecede, la señorita Mabel Michelle Tenezaca López, Alcaldesa del cantón El Triunfo, a los veintiún días del mes de agosto del año dos mil veinticinco.-  
**LO CERTIFICO.-**



Abg. Edmundo Briones Mancilla  
**SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL**



## **GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SEVILLA DE ORO**

**PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN SEVILLA DE ORO.**

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, en su calidad de ente rector de la política pública en materia de hábitat y vivienda, expidió mediante Acuerdo Ministerial No. MIDUVI-MIDUVI-2025-0007-A de fecha 27 de mayo de 2025, publicado en el Segundo Registro Oficial Suplemento No. 60 de 16 de junio de 2025, el Reglamento para fijar mínimos habitacionales y urbanísticos de vivienda de interés social, con el fin de establecer parámetros técnicos de obligatorio cumplimiento a nivel nacional. En su Disposición Transitoria Primera, este cuerpo normativo establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos deberán, en un plazo de treinta días a partir de la expedición del reglamento, adecuar sus ordenanzas a lo dispuesto en dicho instrumento.

Por su parte, el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Sevilla de Oro, en sesión de 29 de marzo de 2025, aprobó la Ordenanza que sanciona la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón, misma que fue publicada en el Registro Oficial, Edición Especial No. 369, de 8 de julio de 2025, y cuyo anexo 1 contiene normas de arquitectura y disposiciones urbanísticas que regulan las edificaciones y equipamientos en el territorio cantonal. En virtud de la entrada en vigencia del reglamento ministerial, se hace necesario reformar dicha ordenanza para armonizar su contenido con lo dispuesto por la normativa nacional, a fin de garantizar que los proyectos de vivienda de interés social que se desarrolle en el cantón cumplan con los mínimos habitacionales y urbanísticos determinados por la autoridad competente.

El marco constitucional y legal respalda esta obligación. El artículo 240 de la Constitución de la República reconoce la facultad legislativa de los gobiernos autónomos descentralizados en el ámbito de sus competencias, mientras que el artículo 264 establece como competencias exclusivas de los municipios la planificación del desarrollo cantonal y la regulación del uso y ocupación del suelo. A su vez, el COOTAD, en sus artículos 54 y 55, determina que corresponde a los municipios establecer el régimen de uso del suelo y ejercer control sobre su ocupación, competencias que deben ejercerse en concordancia con la Constitución, la ley y las disposiciones reglamentarias nacionales. En este mismo sentido, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en su artículo 5, dispone que los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán sus competencias de ordenamiento territorial y gestión del suelo dentro del marco constitucional y legal vigente, observando las regulaciones nacionales que se emitan para el efecto.

En virtud del principio de jerarquía normativa, las ordenanzas municipales deben guardar armonía con la Constitución, la ley y los reglamentos expedidos por las

autoridades competentes, por lo que resulta indispensable incorporar en el anexo 1 de la Ordenanza que sanciona la actualización del PDOT y PUGS del cantón Sevilla de Oro, la obligación expresa de cumplir con lo dispuesto en el Acuerdo Ministerial No. MIDUVI-MIDUVI-2025-0007-A. Esta reforma permitirá dotar de seguridad jurídica y técnica a los procesos de aprobación de proyectos de vivienda de interés social en el territorio cantonal, fortalecer la coherencia normativa y garantizar un desarrollo urbano ordenado, sostenible e inclusivo.

En consecuencia, la reforma planteada responde tanto a un mandato legal como a una necesidad técnica y social, orientada a asegurar que la política pública nacional en materia de vivienda de interés social se aplique de manera efectiva en el cantón Sevilla de Oro, en beneficio de sus habitantes y en cumplimiento de los principios de planificación territorial, sostenibilidad y garantía del derecho a una vivienda digna.

## **EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SEVILLA DE ORO.**

### **CONSIDERANDO:**

**Que**, el Ecuador es un Estado Constitucional de Derechos y Justicia según el Art. 1 de la Constitución de la República del Ecuador; considerando que la seguridad jurídica es el conocimiento y la certeza que tienen los gobernados de qué es lo que se estipula en la ley como permitido o prohibido y, cuáles son los procedimientos que se deben llevar a cabo en cada caso, conforme el Art. 82 de la Constitución de la República del Ecuador que prescribe: "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 Art. 83 de nuestra Constitución establece que "Son deberes y responsabilidades de las ecuatorianas y los ecuatorianos, sin perjuicio de otros previstos en la Constitución y la ley: numeral 7. Promover el bien común y anteponer el interés general al interés particular, conforme al buen vivir";

**Que**, el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador establece el principio de legalidad y la obligatoriedad de sujeción al universo jurídico que regula la Administración Pública: "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. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución";

**Que**, el Art. 227 de nuestra Constitución menciona: "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**, el Art. 238 de la Norma Suprema establece que "LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS GOZARÁN DE AUTONOMÍA POLÍTICA, ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional". Esto en concordancia con lo que determina el Art. 53 del Código Orgánico de Organización Territorial, COOTAD, establece que "Los gobiernos autónomos descentralizados municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera. Estarán integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización; y, ejecutiva previstas en este Código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden";

**Que**, el Art. 240 de nuestra norma fundamental determina que "Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales";

**Que**, el Art. 264 de nuestra Constitución del Ecuador al referirse a las competencias de los gobiernos municipales expone que tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley numeral 1 "Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural". Concordando con lo que manda el numeral 2 de la misma norma que establece como competencia el "Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón";

**Que**, el inciso cuarto del Artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, COOTAD expresa que: "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. Su ejercicio no excluirá la acción de los organismos nacionales de control en uso de sus facultades constitucionales y legales";

**Que**, el inciso primero del Artículo 6 del citado cuerpo determina que: "Ninguna función del Estado ni autoridad extraña podrá interferir en la autonomía política, administrativa y financiera propia de los gobiernos autónomos descentralizados, salvo lo prescrito por la Constitución y las leyes de la República";

**Que**, el Art. 54 Funciones de la COOTAD, establece que son funciones del gobierno

autónomo descentralizado municipal, en su literal c) "Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales";

**Que**, el Art. 55 del COOTAD, al hacer mención de las competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal, establece que tendrán las siguientes competencias exclusivas, en su literal a) "Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad". Así como en su literal b) Manifiesta que es una competencia exclusiva de los gobiernos autónomos descentralizados municipales "Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón";

**Que**, el artículo 5 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, cuando determina los Principios rectores, establece "La autonomía. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados ejercerán sus competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo dentro del marco constitucional, legal vigente y de las regulaciones nacionales que se emitan para el efecto, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles y penales, que serán determinadas por los organismos competentes reconocidos en la Constitución";

**Que**, la Disposición Transitoria Primera del Acuerdo No. MIDUVI-MIDUVI-2025-0007-A, que contiene el Reglamento para fijar mínimos habitacionales en vivienda de interés social, publicado en el Segundo Registro Oficial Suplemento No. 60 de 16 de junio de 2025, establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos, en aplicación del artículo 11 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social y de la Disposición Transitoria Octava del Reglamento que regula el acceso a los subsidios e incentivos para vivienda, emitido mediante Acuerdo Ministerial No. MIDUVI-MIDUVI-2025-0001-A, deberán ajustar sus ordenanzas, en el término de treinta (30) días contados a partir de la expedición del referido reglamento, de conformidad con lo dispuesto en dicho instrumento normativo;

**Que**, el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Sevilla de Oro, en sesión de fecha 29 de marzo de 2025, aprobó la Ordenanza que sanciona la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Sevilla de Oro, la cual fue publicada en el Registro Oficial, Edición Especial No. 369, de 8 de julio de 2025;

**Que**, es necesario que la normativa municipal se acople a las disposiciones legales y reglamentarias vigentes, en observancia del principio de jerarquía normativa, conforme al cual las ordenanzas municipales deben guardar armonía y sujeción a la

Constitución, a la ley y a los reglamentos expedidos por la autoridad competente, garantizando así la coherencia del ordenamiento jurídico y la eficacia en la aplicación de políticas públicas en materia de vivienda de interés social; y,

Por lo que el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sevilla de Oro, en uso de sus atribuciones constitucionales y las constantes en el Art. 57 literal a) y Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD.

#### **EXPIDE:**

### **LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN SEVILLA DE ORO.**

**Art. 1.-** Agréguese al Anexo 1 de la Ordenanza que sanciona la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y del Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Sevilla de Oro, el Anexo 1.1, mediante el cual se incorpora íntegramente el Acuerdo Ministerial No. MIDUVI-MIDUVI-2025-0007-A, publicado en el Segundo Registro Oficial Suplemento No. 60, de 16 de junio de 2025, que expide el Reglamento para fijar mínimos habitacionales y urbanísticos de vivienda de interés social. El presente anexo tendrá carácter obligatorio y su aplicación será vinculante en todo proceso de planificación, diseño, aprobación y ejecución de proyectos de vivienda de interés social dentro de la jurisdicción cantonal. En caso de conflicto normativo, prevalecerán las disposiciones de carácter nacional conforme al principio de jerarquía normativa.

#### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**PRIMERA.-** La Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sevilla de Oro será la responsable de implementar, en el plazo máximo de treinta (30) días contados a partir de la vigencia de la presente reforma, las acciones técnicas, administrativas y de coordinación necesarias para la aplicación del Acuerdo Ministerial No. MIDUVI-MIDUVI-2025-0007-A, incorporado en el Anexo 1.1 de la Ordenanza que actualiza el PDT y el PUGS del cantón. Para el efecto, deberá adecuar los instrumentos técnicos, formularios, requisitos y procedimientos internos que permitan el cumplimiento obligatorio de los mínimos habitacionales y urbanísticos establecidos en la normativa nacional para los proyectos de vivienda de interés social.

#### **DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA.**

**VIGENCIA.-** La presente reforma a la ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación sin perjuicio de su publicación en la página web institucional, en el Registro Oficial, y en la Gaceta Municipal.

Dada y firmada en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sevilla de Oro, a los 02 días del mes de septiembre de 2025.



Med. Vet. Byron Rubio Heras.  
**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN SEVILLA DE ORO.**



Abg. Andrés López Cárdenas.  
**SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO MUNICIPAL DEL GADMSO**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.** El suscrito secretario del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sevilla de Oro, GADMSO, CERTIFICA que la “**LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN SEVILLA DE ORO**”, fue aprobada en sesión ordinaria en primer debate de fecha 26 de agosto de 2025 y 02 de septiembre de 2025, en segundo debate respectivamente; fecha última en la que se aprobó definitivamente su texto.

Sevilla de Oro, 02 septiembre de 2025



Abg. Andrés López Cárdenas.  
**SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO MUNICIPAL DEL GADMSO**

Sevilla de Oro a los 02 días del mes de septiembre del año dos mil veinte y cinco; a las 11H15 pm., VISTOS: De conformidad con el Art. 322 inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remito original y copias de la presente Ordenanza, ante el Señor Alcalde, para su sanción y promulgación.



Abg. Andrés López Cárdenas.

**SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO MUNICIPAL DEL GADMSO**

**ALCALDÍA DEL GADMSO.** - VISTOS: Sevilla de Oro, a los 02 días del mes de septiembre del año dos mil veinte y cinco; a las 11H15 am., VISTOS: De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto esta ordenanza se ha emitido de acuerdo a la Constitución y Leyes de la Republica **SANCIONO** la presente ordenanza ***Ejecútese y Publíquese.- hágase saber.-***



Md. Vet. Byron Rubio Heras.

**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN SEVILLA DE ORO.**

El suscrito secretario del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sevilla de Oro, GADMSO, CERTIFICA que "**LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN SEVILLA DE ORO**", fue sancionado por parte del señor Alcalde del cantón Sevilla de Oro, a los 02 días del mes de septiembre de dos mil veinte y cinco: a las 11H15 am.



Abg. Andrés López Cárdenas.

**SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO MUNICIPAL DEL GADMSO**

## **EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE YANTZAZA**

### **C O N S I D E R A N D O:**

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

**Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 54, establece: “*Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: (...) c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales; (...) o) Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres; (...)*”

**Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 57, manda: “*Al concejo municipal le corresponde: (...) w) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones;(...)*”;

**Que**, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en su artículo 47, establece que: “*Los instrumentos de gestión del suelo son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo municipal o metropolitano. La gestión del suelo se realizará a través de: 1. Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios. 2. Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial. 3. Instrumentos para regular el mercado de suelo. 4. Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano. 5. Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho. La aplicación de los instrumentos de gestión está sujeta a las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo y los planes complementarios que los desarrolleen.*”

En el ejercicio de las atribuciones conferidas por la Constitución de la República del Ecuador, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, expedimos la siguiente:

## **REFORMA PARCIAL A LA ORDENANZA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, ORDENAMIENTO URBANISTICO, CONSTRUCCIÓN Y ORNATO DEL CANTÓN YANTZAZA**

**Art. 1.-** En el **TÍTULO IV: ORNATO, CAPÍTULO I, SECCIÓN III: DE LA OCUPACIÓN DE LA VÍA PÚBLICA.** Sustitúyase el artículo 170 Por el siguiente texto:

**Art.170.- OCUPACIÓN DE LA VÍA PUBLICA.** - Para las disposiciones y efectos legales del presente artículo y en base al artículo 417 del COOTAD, su aplicación igualmente se dará en los siguientes bienes de uso público.

- a) Las calles, avenidas, puentes pasajes y demás vías de comunicación y circulación;
- b) Las plazas, parques y demás espacios destinados a la recreación u ornato público;
- c) Las aceras que formen parte integrante de las calles y plazas y demás elementos y superficies accesorios de las vías de comunicación;
- d) Además, la portalería, columnas, paredes, bordillos y más accesorios de las viviendas especialmente cuyas superficies son de uso exclusivo para el transeúnte, contribuyendo así a su libre tránsito y su seguridad.

Ninguna persona natural o jurídica podrá usar la vía pública y sus accesorios con otro objeto el que no sea el de tránsito. En consecuencia, queda terminantemente prohibido instalar postes, letreros, carpas, negocios y/o mercaderías, exhibiciones de cualquier tipo comercial, así mismo el uso de la vía pública para la exhibición y estacionamientos de vehículos de propulsión motorizada. Salvo las siguientes excepciones.

1. En el caso de las Ferias Libres, se ocupará la vía pública únicamente en el sitio destinado y por el tiempo señalado para su desarrollo;
2. De los espacios para estacionamiento de los vehículos señalados por la municipalidad, en base a los requerimientos y procedimientos para el efecto del permiso municipal.
3. En base a los requerimientos institucionales, el GADM-Yantzaza, autorizará el uso del espacio.
4. Considerando que el cantón Yantzaza, por su actividad primaria y altamente comercial, requiere la exhibición de mercaderías, como parte de su estrategia de venta; los comerciantes que necesiten utilizar parte del espacio público para este fin, por excepción, se les permitirá dicha ubicación y exhibición en los lugares o sectores, que se destine para el efecto, es decir, en la acera o portalería en un espacio de 50 centímetros medidos desde la pared, previa presentación de solicitud dirigida a la Coordinación de Comisaría Municipal, quienes luego de analizar el pedido y de considerarlo pertinente, autorizarán por escrito el uso de estos espacios, bajo condición de que se realice la respectiva señalización.

**Art. 2.- En el TÍTULO IV: ORNATO, CAPÍTULO I, SECCIÓN III: DE LA OCUPACIÓN DE LA VÍA PÚBLICA.** Sustitúyase el artículo 172 por el siguiente texto:

**Art. 72.- Multas.** – Quienes infrinjan las disposiciones a este presente capítulo serán multados económicoamente de la siguiente manera:

- a) Multa del 10% de un salario básico unificado (SBU) vigente, por primera vez al arrendatario, con notificación al arrendador;
- b) En caso de reincidencia de reincidencia se impondrá la multa del 20% de un salario básico unificado (SBU) vigente, con notificación al arrendador;
- c) De persistir con la actividad, se impondrá al arrendador una multa del 50% del salario básico unificado (SBU) vigente.
- d) De persistir la reincidencia de la actividad, se revocará los permisos de funcionamiento al arrendador, uso y ocupación de suelo al arrendatario; y, se le impondrá una multa de un (1) salario básico unificado (SBU) vigente al arrendatario.

### DISPOSICIÓN ÚNICA

La presente REFORMA PARCIAL A LA ORDENANZA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, ORDENAMIENTO URBANISTICO, CONSTRUCCIÓN Y ORNATO DEL CANTÓN YANTZAZA, entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y el Portal Web [www.yantzaza.gob.ec](http://www.yantzaza.gob.ec).

Dado y firmado, en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Yantzaza, a los 21 días del mes de agosto del 2025.



Ing. María Elizabeth Lalangui Cabrera  
ALCALDESA DEL CANTÓN YANTZAZA



Abg. Ligia Magdalena Cañar Torres  
SECRETARIA DE CONCEJO MUNICIPAL

**SECRETARÍA DE CONCEJO MUNICIPAL. - CERTIFICO.** – Que la “REFORMA PARCIAL A LA ORDENANZA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, ORDENAMIENTO URBANISTICO, CONSTRUCCIÓN Y ORNATO DEL CANTÓN YANTZAZA” fue analizada, discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Yantzaza, en Primer Debate en la Sesión Ordinaria celebrada el día jueves treinta de enero del dos mil veinticinco; y, en Segundo Debate en Sesión Ordinaria del día jueves veintiuno de agosto del año dos mil veinticinco, de conformidad a la que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización vigente.



Abg. Ligia Cañar Torres  
SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL

Yantzaza, a las 17h30 del día dos de septiembre del dos mil veinticinco, de conformidad con lo estipulado con el Art. 322 y Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización ( COOTAD ), **SANCIONO Y ORDENO**, la promulgación a través de su publicación en el Registro Oficial, la Gaceta Oficial y en el Portal Web [www.yantzaza.gob.ec](http://www.yantzaza.gob.ec), LA REFORMA PARCIAL A LA ORDENANZA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, ORDENAMIENTO URBANISTICO, CONSTRUCCIÓN Y ORNATO DEL CANTÓN YANTZAZA.



Ing. María Lalangui Cabrera  
**ALCALDESA DEL CANTÓN YANTZAZA**

Yantzaza, 02 de septiembre del 2025

**SECRETARÍA DE CONCEJO MUNICIPAL. - CERTIFICO, QUE LA SEÑORA INGENIERA, MARÍA ELIZABETH LALANGUI CABRERA, ALCALDESA DEL CANTÓN YANTZAZA,** a los dos días del mes de septiembre del año dos mil veinticinco, **SANCIONÓ Y ORDENÓ**, la promulgación a través de su publicación en el Registro Oficial, la Gaceta Oficial y el Portal Web [www.yantzaza.gob.ec](http://www.yantzaza.gob.ec), LA REFORMA PARCIAL A LA ORDENANZA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, ORDENAMIENTO URBANISTICO, CONSTRUCCIÓN Y ORNATO DEL CANTÓN YANTZAZA



Abg. Ligia Cañar Torres  
**SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL**



Mgs. Jaqueline Vargas Camacho  
DIRECTORA (E)

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

[www регистрация официальный. gob. ec](http://www регистрация официальный. gob. ec)

IM/AM

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.