



## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

### ORDENANZA DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DE LAS CABECERAS PARROQUIALES DEL CANTÓN YACUAMBI

El Ecuador es un Estado de derechos y justicia, plurinacional, intercultural y laico. Dentro sus deberes primordiales, previsto en el artículo 3, está el de: 6. “Promover el desarrollo equitativo y solidario en todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización”.

El artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, siendo considerados como tales las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, entre otros, con competencias exclusivas, tales como la de 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, tal cual lo contempla el artículo 264, numeral 1 y 3 de la Carta Fundamental del Estado en concordancia con el artículo 55, literales a) y b) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. Competencias a las cuales se agregan las funciones de 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 y regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres, como lo dispone el Art. 54, literales c y o del cuerpo legal antes citado.

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en su artículo 1, preciso que este cuerpo legal tiene por objeto: “(...) fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y su relación con otras que incidan significativamente sobre el territorio o lo ocupen, para que se articulen eficazmente, promuevan el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas, en concordancia con las competencias de los diferentes niveles de gobierno”. Concordante a esto en el Art. 3 de la Ley ibídem concede a los gobiernos autónomos descentralizados la facultad de establecer mecanismos e instrumentos técnicos que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo dirigidos a fomentar y fortalecer la autonomía, desconcentración y descentralización.

Por otra parte, la ley en referencia en el artículo 11, numeral 3, dispone que los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos a los espacios públicos de toda la población. Las decisiones de ordenamiento territorial, de uso y ocupación del suelo de este nivel de



gobierno racionalizarán las intervenciones en el territorio de los otros niveles de gobierno”. Concordante a aquello, en el artículo 100, contempla que la formación territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial. (...) La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de planificación y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos”;

Bajo este contexto legal y régimen de competencias exclusivas el Gobierno Municipal, de Yacuambi, consciente de las necesidades de propender al desarrollo ordenado del crecimiento habitacional y edificaciones en los sectores urbanos de las cabeceras parroquiales de 28 de Mayo, Tutupali y La Paz, ha planificado la realización y puesta en vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial y de Uso y Gestión del Suelo, mediante un estudio técnico profesional que constituye la base fundamental para la regulación del Uso y gestión del suelo en las cabeceras parroquiales antes citadas, lo que guarda relación con el artículo 14 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del plan de uso y gestión de suelo que establece: “El proceso de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, se regulará por la norma técnica que expida el Consejo Técnico”;

De la exposición de motivos que antecede se determina que corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Yacuambi, normar y regular el régimen administrativo del suelo, para dotar de coherencia y racionalidad al ordenamiento jurídico cantonal, y de seguridad jurídica a los administrados, a fin de lograr el equilibrio entre lo urbano y lo rural, conforme el estado de excepción y emergencia Sanitaria COVID19, actualmente vigente; siendo de esta manera coherente con el Reglamento Sanitario Internacional (RSI), que tiene como propósito proteger la salud pública, previniendo la diseminación de enfermedades, estableciendo la población de los países de modificación a la OMS todos los eventos que ocurran en su territorio y que pueda constituir una emergencia de salud pública de importancia internacional;

Finalmente, cabe precisar que el artículo 11 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del procedimiento de aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, establece que: “El Plan de Uso y Gestión del Suelo será aprobado mediante la misma ordenanza municipal o metropolitana que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, y mediante los mismos procedimientos participativos y técnicos previstos en la ley y definidos por el ente rector correspondiente”. Por lo que:

## EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN YACUAMBI

### CONSIDERANDO

**Que**, en conformidad al artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y en tanto que el artículo 240 ibídem, reconoce a los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales, por lo



que los concejos cantonales están investidos de capacidad jurídica para dictar normas de aplicación general y obligatoria dentro de sus jurisdicciones;

**Que**, el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que los gobiernos municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas: 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 artículo 54, literal o) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece como función del gobierno autónomo descentralizado municipal: la de regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres;

**Que**, el artículo 54, literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece como función del gobierno autónomo descentralizado municipal: 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 artículo 57, literal w) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece como atribución del concejo municipal: 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**, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con los artículos 7 y 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece como atribución del concejo municipal: el ejercicio de la facultad normativa en las materias de su competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

**Que**, de acuerdo a su artículo 1 la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo tiene por objeto: "(...) fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y su relación con otras que incidan significativamente sobre el territorio o lo ocupen, para que se articulen eficazmente, promuevan el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas, en concordancia con las competencias de los diferentes niveles de gobierno";

**Que**, el fin de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, de acuerdo al numeral 3 de su artículo 3 es: "Establecer mecanismos e instrumentos técnicos que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos y del Estado en general, dirigidos a fomentar y fortalecer la autonomía, desconcentración y descentralización";



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

**Que**, el artículo 11, numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, determina que el alcance del componente de ordenamiento territorial, a más de otras disposiciones legales, observará criterios como el de clasificar al suelo en urbano y rural y definirá su uso y gestión, identificando las características especiales de cada circunscripción territorial; racionalizando la intervención de otros niveles de gobierno en este territorio, para el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal;

**Que**, el artículo 11, numeral 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, determina que el alcance del componente de ordenamiento territorial, a más de otras disposiciones legales, los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales, observarán criterios como el de acoger el diagnóstico y modelo territorial de nivel cantonal y provincial;

**Que**, el artículo 14 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del plan de uso y gestión de suelo establece que: “El proceso de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, se regulará por la norma técnica que expida el Consejo Técnico”;

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

**Que**, en el artículo 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo se establece que: “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**, en el numeral 1 del artículo 92 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo se establece que: "(...) tendrá la facultad para emitir las regulaciones nacionales sobre el uso y la gestión del suelo."; y, para el efecto tendrá la atribución: "Emisión de regulaciones nacionales de carácter obligatorio que serán aplicados por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos en el ejercicio de sus competencias de uso y gestión de suelo (...)";

**Que**, el artículo 100 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo señala que "El catastro nacional integrado georreferenciado es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial. (...) La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de planificación y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos";

**Que**, la Disposición Transitoria Quinta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo manifiesta que: "Los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes en el primer año del siguiente periodo de mandato de las autoridades locales. Sin embargo, en el caso de realizar alguna intervención que según la normativa vigente requiera de un plan parcial, se aprobarán previo a iniciar dicha intervención";

**Que**, el artículo 11 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del procedimiento de aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, establece que: "El Plan de Uso y Gestión del Suelo será aprobado mediante la misma ordenanza municipal o metropolitana que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, y mediante los mismos procedimientos participativos y técnicos previstos en la ley y definidos por el ente rector correspondiente";

**Que**, los artículos 13 y 14 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, determinan para el Plan de Uso y Gestión del Suelo los contenidos del componente estructurante y los contenidos mínimos del componente urbanístico;

**Que**, el artículo 15 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece los criterios para la delimitación del suelo urbano, a considerarse en el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo;

**Que**, el artículo 16, del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, señala las consideraciones para determinar la ubicación del suelo de expansión en el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo; Y, en ejercicio de la atribución que le confiere el literal b) del artículo 92 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y las demás disposiciones contenidas en su Reglamento de aplicación;

**Que**, la Resolución N°. 0005-CTUGS-2020 emitida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del suelo, emitida el 28 de febrero del 2020, contiene las características técnicas del PUGS.

**Que**, le corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Yacuambi, normar y regular el régimen administrativo del suelo, para dotar de coherencia y





racionalidad al ordenamiento jurídico cantonal, y de seguridad jurídica a los administrados, a fin de lograr el equilibrio entre lo urbano y lo rural, conforme el estado de excepción y emergencia Sanitaria COVID19, actualmente vigente;

**Que**, el Reglamento Sanitario Internacional (RSI), tiene como propósito proteger la salud pública, previniendo la diseminación de enfermedades, estableciendo la población de los países de modificación a la OMS todos los eventos que ocurran en su territorio y que pueda constituir una emergencia de salud pública de importancia internacional;

**Que**, el 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) a través de su Director General declaró el brote de coronavirus COVID-19 como pandemia global, pidiendo a los países intensificar las acciones para mitigar su propagación, proteger a las personas y salvar vidas; fecha en que la Ministra de Salud Pública mediante Acuerdo Ministerial N°. 00126-2020 resolvió "Declarar el Estado de Emergencia Sanitaria en todos los establecimientos del Sistema de Salud, en los servicios de laboratorio, unidades de epidemiología y control, ambulancias aéreas, servicios de médicos y paramédicos, hospitalización y consulta externa por la inminente posibilidad del efecto provocado por el coronavirus COVID-19, y prevenir un posible contagio masivo en la población";

**Que**, el Comité de Operaciones de Emergencia Nacional (COE-N) fue activado el 13 de marzo del 2020, presidido por el Sr. Vicepresidente de la República Otto Sonnenholzner, para tratar la alarma que se ha presentado por la presencia del COVID-19, en cumplimiento al artículo 24 de del Reglamento a la Ley de Seguridad Pública y del Estado que determina que los Comités de Operaciones de Emergencia son: "instancias interinstitucionales responsables en su territorio de coordinar las acciones tendientes a la reducción de riesgos, y a la respuesta y recuperación en situaciones de emergencia y desastre. Los comités de Operación de Emergencias (COE), operarán bajo el principio de descentralización subsidiaria, que implica la responsabilidad directa de las instituciones dentro de su ámbito geográfico, como lo establece el artículo 390 de la Constitución de la República del Ecuador. Existirán Comités de Operaciones de Emergencia Nacionales, Provinciales y Cantonales para los cuales la Secretaria Nacional Técnica de Gestión de Riesgos normará su conformación y funcionamiento";

**Que**, mediante Decreto Ejecutivo N° 1017 con fecha 16 de marzo del 2020 el Presidente de la República, Lic. Lenin Moreno Garcés declara el estado de Excepción por calamidad pública en todo el territorio ecuatoriano, por los casos de coronavirus confirmados y la declaratoria de Pandemia de COVID-19 por parte de la Organización Mundial de la Salud;

**Que**, el artículo 14 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, dispone que en el proceso de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, se regulará por la norma técnica que expida el Consejo Técnico, la misma que consta en la Resolución N°. 0005-CTUGS-2020 emitida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, emitida el 28 de febrero del 2020, es decir, nueve meses después del inicio de la gestión de las Alcaldes y Alcaldes del País, instrumento que por mandato de la ley es vital para proceder a ejecutar la Disposición Transitoria QUINTA del cuerpo de leyes antes citado;

**Que**, la Declaración de la Corte Interamericana de Derechos Humanos del 9 de abril del año 2020, expresa que el COVID-19 y derechos humanos ante los problemas y desafíos deben ser



abordados con perspectiva de derechos humanos y respetando las obligaciones internacionales; y,

En ejercicio de la facultad legislativa que le confiere el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, e inciso final del artículo 264 ibídem, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 57, literal a) y x) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y la autonomía política de la que gozan los gobiernos autónomos descentralizados municipales al tenor del artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, expide la:

## **ORDENANZA DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DE LAS CABECERAS PARROQUIALES DEL CANTÓN YACUAMBI**

### **TITULO I URBANISMO, CONSTRUCCIÓN Y ORNATO.**

#### **CAPÍTULO I CONSIDERACIONES GENERALES**

**Art. 1.-** La presente Ordenanza tiene por objeto establecer las normas y los requisitos mínimos para la convivencia urbana, que regirán la aprobación, regulación y el control de proyectos constructivos, cálculos, sistemas de construcción, calidad de materiales, uso, destino y ubicación de las edificaciones en el cantón Yacuambi, además de las normas de control y sanción para garantizar su cumplimiento. Además regulará el ornato y embellecimiento que deberán observar los habitantes de las áreas urbanas del cantón.

**Art. 2.-** Esta Ordenanza es de aplicación obligatoria y directa para todos los habitantes de las cabeceras parroquiales de 28 de Mayo, Tutupali y la Paz, para los procesos de urbanización y de edificación, entendido por tales, la acción y el resultado de planificar, construir una urbanización o edificación de carácter permanente o no, público o privado.

**Art. 3.-** Estarán sujetos a las disposiciones de esta Ordenanza los propietarios y técnicos responsables de toda edificación, urbanización, subdivisión o estructura que existan; y las que se levanten, remodelen, reestructuren o modifiquen en todo o en parte, dentro del perímetro urbano de la ciudad, centros urbanos parroquiales; áreas de expansión urbana, y otras determinadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Yacuambi.

**Art. 4.-** En ejercicio de la competencia constitucional, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Yacuambi, formulará su respectivo Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y lo mantendrá permanentemente actualizado. Coordinará con los gobiernos parroquiales rurales, el diseño de programas y la planificación del desarrollo en sus respectivas jurisdicciones.

**Art. 5.-** Toda persona tendrá derecho a denunciar ante el Alcalde, Director de Planificación y/o Inspector de Control Municipal, de manera fundamentada y con las suficientes pruebas de rigor, las obras que se realicen en contravención a las disposiciones de esta ordenanza; recibida la denuncia, ésta será trasladada al inspector de control municipal, para que



sancione al infractor garantizando el debido proceso y el procedimiento establecido en esta ordenanza.

**Art. 6.-** Mediante ordenanza se delimitó el perímetro urbano de la ciudad, los centros urbano-parroquiales y las áreas de expansión urbana, en los cuales se aplicarán las disposiciones de este cuerpo normativo y lo que contempla en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

**Art. 7.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Yacuambi, de acuerdo a los sitios de alto riesgo identificados en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, mantendrá un mapa de riesgos que permitirá determinar las zonas de alta peligrosidad y vulnerabilidad de los terrenos que contengan fallas geológicas o que su edificación o urbanización denote problemas ambientales para la comunidad.

El mapa de riesgos es de uso obligatorio para todo profesional encargado del desarrollo urbanístico del cantón, en todas las áreas que comprenda la construcción y obras públicas en general.

El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Yacuambi, deberá obligatoriamente ubicar en cada zona urbana y/o rural la señalética de prevención de sitios de alto riesgo, para garantizar la seguridad de las y los ciudadanos del cantón.

**Art. 8.-** El Concejo Municipal, el Alcalde o Alcaldesa, la Junta de Ornato, El Departamento de Planificación Institucional y Desarrollo Territorial y el Inspector de Control Municipal serán los encargados de hacer cumplir todos los requisitos y disposiciones de la presente ordenanza, en el ámbito de sus competencias.

## CAPÍTULO II ORGANISMOS DE REGULACIÓN Y CONTROL URBANO

**Art. 9.-** Constituyen organismos de regulación y control urbano las siguientes:

- a. La Junta de ornato.
- b. El Departamento de Planificación Institucional y Desarrollo Territorial.
- c. El Inspector de Control Municipal.
- d. El Procurador Síndico.
- e. El Proyectista.
- f. El Director de la Obra.
- g. Las Entidades y los Laboratorios de Control de Calidad de Construcción.

### SECCIÓN I DE LA JUNTA DE ORNATO

**Art. 10.-** La Junta de Ornato es una instancia municipal, encargada de la aplicación de la presente ordenanza. Se integra por los siguientes miembros:

- a. El Director de Planificación o su delegado, quien la presidirá;





- b. El Concejal o Concejala que preside la Comisión de Planificación y Presupuesto;
- c. El Director de Obras Públicas;
- d. El Inspector de Control Municipal; y,
- e. El Asistente (a) de Planificación, quien cumplirá la función de secretario (a)

**Art. 11.-** La Junta de Ornato se reunirá previa convocatoria, la misma que estará presidida por el Director de Planificación, y a falta de éste por el Director de Obras Públicas.

**Art. 12.-** Son deberes y atribuciones de la Junta de Ornato, las siguientes:

- a) Velar por la debida observancia de las disposiciones de esta ordenanza.
- b) Aprobar los proyectos de diseño, estudio, planificación y construcción tanto de urbanizaciones, subdivisiones, conjuntos residenciales o habitacionales que cuenten con los servicios básicos y lo que contemple la presente ordenanza.
- c) Establecer lineamientos para la formulación y/o actualización del Plan de Uso y Gestión de Suelo.
- d) Resolver en segunda instancia las apelaciones de las Resoluciones del Inspector de Control Municipal.
- e) Emitir informes, pronunciamientos y absolver consultas relacionadas a su función;
- f) En cualquier tiempo, si una edificación, se encuentra en peligro inminente de producir daño o destrucción, o no contribuye al embellecimiento urbano, la Junta de Ornato, comunicará el particular al Inspector de Control Municipal, para que proceda a levantar el expediente administrativo cumpliendo con el debido proceso, y resolverá lo que fuere del caso, luego de agotado el procedimiento previsto en esta ordenanza;
- g) Aprobar la demolición de construcciones obsoletas que amenacen ruina y aquellas que no se hayan sujetado a los planos y permisos de construcción en todo o en parte o se hubieren realizado sin ellos, así como la demolición de cualquier tipo de barrera arquitectónica que sea colocada en aceras, portales y demás espacios públicos, sin contar con la autorización municipal; a costo del infractor.
- h) Requerir la suspensión de toda obra que se construya inobservando las disposiciones de esta ordenanza.
- i) Las demás previstas en la ley, y esta ordenanza, o que le sean dispuestas.

**Art. 13.-** La Junta de Ornato podrá emitir informes técnicos para la conservación, ordenamiento, restauración y mejora de toda edificación y elementos naturales y urbanísticos de zonas de gran valor artístico, histórico, y paisajístico, no contemplados en la presente ordenanza, el cual será puesto a consideración del Concejo Municipal para su respectiva resolución.

**Art. 14.-** La Junta de Ornato llevará y conservará los planos, libros de actas y documentos, relacionados con sus actos decisorios, bajo la responsabilidad del Secretario/a.

**Art. 15.-** La Secretaría de la Junta de Ornato, no podrá despachar ninguna solicitud sin los documentos y planos necesarios, ni comunicará providencia alguna a los interesados, sin previa presentación del comprobante de pago de los derechos, tasas municipales y toda obligación pendiente hacia el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Yacuambi.



**Art. 16.-** El Presidente de la Junta de Ornato, comunicará en forma oportuna a los interesados sobre el trámite de sus solicitudes y certificará o sellará los planos aprobados.

## SECCIÓN II DEL DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN

**Art. 17.-** El Departamento de Planificación, estará a cargo de un profesional de Arquitectura, de libre nombramiento y remoción del Alcalde y contará para el cumplimiento de sus funciones con un equipo técnico. Tiene como finalidad primordial la de controlar y regular el desarrollo urbanístico del cantón Yacuambi, además de las funciones determinadas en el Reglamento Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Yacuambi, tendrá las siguientes atribuciones:

- a) Dirigir y coordinar la formulación del Plan Estratégico Institucional y Plan Operativo Anual (POA) del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Yacuambi;
- b) Participar con la Secretaría Técnica Planifica Ecuador en la elaboración de la base Nacional de datos económicos y sociales en el sector de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Yacuambi;
- c) Planificar y coordinar con el subproceso de Medio Ambiente, la conservación y aprovechamiento del entorno natural;
- d) Mantener actualizado el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Yacuambi;
- e) Coordinar, formular, implementar la planificación rural con los directivos de las comunidades insertas dentro del cantón;
- f) Elaborar presupuestos en el área que le corresponde;
- g) Emitir los informes previos para conocimiento y aprobación de la Junta de Ornato como los relativos a urbanizaciones, subdivisiones, conjuntos habitacionales, cambio de uso y características de ocupación de suelo; entre otros que le sean dispuestos;
- h) Otorgar los certificados de líneas de fábrica;
- i) Disponer la colocación de puntos de líneas de fábrica previa al inicio de la construcción.
- j) Conocer y resolver los pedidos de declaratoria de propiedad horizontal
- k) Coordinar la inspección de construcciones debidamente aprobadas
- l) Emitir los permisos de construcción;
- m) Determinar los lugares autorizados para realizar el desalojo de escombros;
- n) Evaluar, formular y presentar reformas, tal como lo dispone el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas en sus artículos 43 y 50 y evaluará la idoneidad de las normas de esta ordenanza, en función de las nuevas necesidades que propone el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, así como también la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo y propondrá al Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Yacuambi, a través de las instancias correspondientes, las modificaciones necesarias, respaldadas en los estudios técnicos que evidencien modificaciones en relación con la estructura, la administración del territorio, la clasificación del suelo causada por la selección de un



- modelo territorial distinto, o por la aparición de circunstancias de carácter demográfico que incidan sustancialmente sobre la ordenación y utilización del suelo.
- o) Elaboración de Actas de Recepción Provisional y Definitivas de Urbanizaciones y de Conjuntos Habitacionales.
  - p) Disponer la demolición de edificios y/o construcciones obsoletas, construcciones que amenacen ruina o constituyan peligro.
  - q) Ordenar la suspensión y/o demolición de toda obra que se construya inobservando las disposiciones de este Título.
  - r) Las demás que señalen las ordenanzas y reglamentos.

### SECCIÓN III DEL INSPECTOR DE CONTROL MUNICIPAL

**Art. 18.-** El Inspector de Control Municipal, es un servidor público que tendrá a su cargo el Juzgamiento de las infracciones a la presente ordenanza y cumplirá sus funciones con el apoyo de los Agentes Municipales en el Juzgamiento que deba hacer, se observará las reglas del debido proceso previstas en la Constitución de la República del Ecuador, el procedimiento previsto en la ley y ésta Ordenanza.

**Art. 19.-** Son atribuciones del Inspector de Control Municipal, sin perjuicio de las que determine el Reglamento Orgánico Funcional; las siguientes:

- a. Cumplir y hacer cumplir la Ley, ordenanzas y reglamentos municipales en el ámbito de su competencia;
- b. Hacer cumplir las disposiciones sobre obras públicas, control urbano, construcciones, ornato, ocupación de vía pública, entre otras.
- c. Juzgar las infracciones previstas en la Ley, ordenanzas y reglamentos, siguiendo el procedimiento previsto para el efecto;
- d. Disponer la suspensión o paralización de las construcciones que se realicen sin planos aprobados y permiso de construcción, en todo o en parte o que presenten alteraciones;
- e. Disponer a costo del propietario o infractor, un recargo del 50% del S.B.U. El desalojo de materiales de construcción que obstruyan las vías públicas; sin el permiso respectivo.
- f. Cumplir y ejecutar las resoluciones que emita la Junta de Ornato respecto a la demolición de construcciones obsoletas, que amenacen ruina, y aquellas que no se hayan sujetado a los planos y permiso de construcción en todo o en parte o se hubieren realizado sin ellos; así como la demolición de cualquier tipo de barrera arquitectónica que sean colocada en aceras, portales y demás espacios públicos, sin contar con la autorización municipal.
- g. Emitir el certificado de ocupación de vía pública.
- h. Realizar visitas técnicas periódicamente en las cabeceras parroquiales para controlar las construcciones clandestinas y otros que puedan afectar el ornato de la ciudad.
- i. Las demás señaladas en la Ley, Ordenanza y Reglamentos.

**Art. 20.-** De las resoluciones que expida el Inspector (a) Municipal de Ornato, se podrá apelar ante la Junta de Ornato.



Este recurso será interpuesto dentro del término de tres días y la resolución será expedida máximo en ocho días contados a partir de su recepción.

#### **SECCIÓN IV DEL PROPIETARIO O PROMOTOR**

**Art. 21.-** El propietario o promotor podrá ser cualquier persona, natural o jurídica, pública o privada, que individual o colectivamente, promociona, impulsa, programa o invierte, con recursos propios o privados, en las obras de planificación y construcción para su beneficio o para su posterior enajenación.

**Art. 22.-** Son obligaciones del propietario o promotor las siguientes:

- a) Contar con un Director Técnico durante la ejecución de la obra, a partir de la construcción de cuatrocientos metros cuadrado o de un tercer nivel o planta
- b) En caso del cambio del Director Técnico, se deberá notificar al Departamento de Planificación y se paralizará la obra hasta que se actualice el permiso de construcción con el nuevo Director Técnico, llenando el formulario (Formulario INEC) correspondiente en forma inmediata.
- c) Facilitar y brindar las garantías necesarias a la Junta de Ornato o su delegado para realizar el seguimiento de la obra.
- d) Colocar en un lugar visible de la obra el letrero correspondiente con el nombre del Proyectista, Director Técnico y el número de autorización municipal.

#### **SECCIÓN V DEL PROYECTISTA**

**Art. 23.-** El proyectista es el profesional que realiza el diseño, por encargo del propietario o promotor.

**Art. 24.-** Son obligaciones del proyectista las siguientes:

- a) Estar acreditado y habilitado en el GAD Municipal Yacuambi.
- b) Elaborar el proyecto con sujeción a las normas de habitabilidad.
- c) En el caso de los estudios complementarios deberán ser aprobados en las empresas y entidades correspondientes.

#### **SECCIÓN VI DEL DIRECTOR TÉCNICO DE OBRA**

**Art. 25.-** El Director Técnico de Obra es el profesional que dirige el desarrollo de la obra de acuerdo a las especificaciones técnicas y programaciones del proyecto, con el objeto de asegurar y garantizar la construcción.

**Art. 26.-** Son obligaciones del Director Técnico de la obra las siguientes:



- a) Tener la titulación profesional de Arquitecto o Ingeniero Civil según corresponda y cumplir con las condiciones exigibles para el ejercicio de su profesión.
- b) Dirigir y garantizar la ejecución de la obra de acuerdo al proyecto aprobado por el GAD
- c) Mantener el libro de obra y los registros técnicos del avance diario de los trabajos ejecutados.
- d) Encontrarse registrado como profesional competente en el GAD Municipal Yacuambi.

### CAPÍTULO III PROCEDIMIENTOS Y PERMISOS DE LOS PROFESIONALES

**Art. 27.- Intervención de profesionales.-** Los trabajos de planificación urbana, arquitectónica, de diseño especializado, de ingenierías: estructural, sanitaria, eléctrica, mecánica, de comunicaciones, ambientales u otras, para los cuales se requiera de aprobación y permiso municipal, deberán ser ejecutados bajo la responsabilidad de un profesional, según el caso, debidamente registrado en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Yacuambi, su actuación será de acuerdo a las dispuesto en la Ley de Ejercicio Profesional correspondiente

**Art. 28.- Registro de profesionales en el GAD Municipal Yacuambi.-** Para ejercer la profesión en las áreas afines a lo que regula la presente ordenanza, los profesionales deberán registrarse en la Dirección de Planificación del GAD Municipal Yacuambi y obtener su número de registro municipal, reuniendo los siguientes requisitos:

- a) Solicitud en especie valorada dirigida al Director de Planificación.
- b) Copia del título Profesional Notariado
- c) Certificado de título profesional SENESCYT.
- d) Documentos personales (copia de cédula y certificado de votación) a color.
- e) Una (1) fotografía tamaño carnet
- f) Pago de inscripción (10% RBU)

Los registros municipales de profesionales que se hayan hecho antes de la aprobación y vigencia de esta ordenanza deberán obligatoriamente actualizarse y estarán exentos del pago.

**Art. 29.- Competencia de Los Profesionales.-** Serán competencias de los profesionales calificados, las siguientes:

- a) Los profesionales de Arquitectura realizarán los trabajos de arquitectura y urbanismo que requiera de aprobación de la Municipalidad, de acuerdo a las disposiciones de la ley de Ejercicio Profesional de la Arquitectura.
- b) Los Profesionales de Ingeniería realizarán los trabajos de especialidad de ingeniería, sea: estructural, sanitario, eléctrico, mecánica, comunicación, ambiental, que se requiera aprobación Municipal, de acuerdo a las disposiciones de la Ley de ejercicio Profesional de Ingeniería.





- c) Supervisión técnica de un profesional Arquitecto o Ingeniero Civil como Director de obras civiles, debidamente registrado de acuerdo a las disposiciones de las respectivas leyes de ejercicio profesional.
- d) De requerirse diseños especializados, la Municipalidad se reserva el derecho de determinarlo sin que esto signifique el incumplimiento de las leyes de ejercicio profesional.

**Art. 30.- Responsabilidad en Obra.-** Toda construcción debe estar a cargo de un Director que será un profesional registrado y calificado en la municipalidad; el propietario o constructor de ser el caso, será el responsable en lo que le concierne, por la inobservancia de las disposiciones de ésta ordenanza y de los perjuicios causados a terceros.

Si por alguna razón se cambia de Director de Obra de Construcción el propietario presentará una solicitud al Departamento de Planificación y deberá llevar las firmas del propietario y del profesional.

**Art. 31.- De los trabajos que requieren aprobación y/o autorización municipal.-** El fraccionamiento territorial, la integración parcelaria, la construcción de nuevas edificaciones, la ampliación, modificación, reparación, o reconstrucción de edificaciones existentes, requerirán de aprobación de sus respectivos planos.

Los cerramientos, derrocamiento, construcción de invernaderos requerirán únicamente de una autorización municipal a través de la Dirección de Planificación.

## CAPÍTULO IV EXIGENCIAS TÉCNICAS Y ADMINISTRATIVAS

### SECCIÓN I EXIGENCIAS TÉCNICAS

**Art. 32.- Requisitos básicos.-** Con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, las urbanizaciones y las edificaciones deberán planificarse, construirse, mantenerse y conservarse de acuerdo al presente Título.

#### **Relativos a la funcionalidad:**

- a) Que la disposición y la utilización de las dimensiones de los espacios; así como la distribución de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las diferentes funciones previstas en una obra.
- b) Accesibilidad, que permita a las personas con movilidad y comunicación reducida, el acceso y la circulación por la obra en los términos previstos en su normativa específica.
- c) Acceso a los servicios de telecomunicaciones, audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.

#### **Relativos a la seguridad:**



- a) Seguridad estructural, de tal forma que no se produzcan en la obra, o partes de la misma, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, elementos estructurales, mamposterías, muros de carga u otros elementos que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad de la edificación.
- b) Seguridad en caso de siniestro, de tal forma que sus ocupantes puedan desalojar la edificación en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del siniestro dentro de la propia obra y de los colindantes; y, se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.
- c) Seguridad de utilización, de tal forma que el uso normal de la edificación no permita riesgo de accidentes para las personas.

**Relativos a la habitabilidad:**

- a) Higiene, salud, y protección del medio ambiente: Que tenga condiciones aceptables de salubridad y descontaminación en el ambiente interior de la edificación y que no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato.
- b) Protección contra el ruido: Que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.
- c) Ahorro de energía y aislamiento térmico: Que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio.
- d) Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio.

**SECCIÓN II**  
**EXIGENCIAS ADMINISTRATIVAS**  
**CERTIFICADO DE AFECTACIÓN Y LÍNEA DE FÁBRICA**

**Art. 33.-** Toda persona natural o jurídica que desee planificar una edificación, subdivisión, urbanización, realizar un cerramiento, entre otros fines específicos, deberá previamente acudir a la Dirección de Planificación a solicitar el Certificado de Línea de Fabrica y Uso de Suelo.

**Art. 34.-** Los requisitos para el certificado de afectación y línea de fábrica, son los siguientes:

- a) Solicitud de certificado de afectación y líneas de fábrica dirigida al departamento de Planificación (especie valorada que se lo adquiere en Recaudación).
- b) Copia de cédula del propietario y certificado de votación actualizado;
- c) Copia de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad;
- d) Certificado de no adeudar al municipio del propietario del inmueble; y,
- e) Certificado de gravámenes actualizado del registrador de la propiedad.
- f) Croquis del predio que contenga los datos para su ubicación

**Art. 35.-** Recibida la petición, y para otorgar la certificación, el Departamento de Planificación analizará su finalidad y de acuerdo a ella se atenderá de la siguiente forma:

- a) Para edificaciones: Se verificará que el sector cuente con las obras básicas y el servicio de infraestructura de Agua Potable y Alcantarillado.



- b) Para cerramiento: Se verificará que la calle se encuentre abierta de acuerdo a las directrices municipales en general o al proyecto urbanístico en particular. Cuando no existan bordillos el certificado detallará cotas y niveles del proyecto vial.
- c) Para urbanizaciones, lotizaciones, subdivisiones, o cualquier otra forma de fraccionamiento: Se concederá según el caso de conformidad a lo que determina el Plan de Uso y Gestión de Suelo
- d) Para otros fines: Se concederá según requerimiento del peticionario
- e) El certificado de Línea de Fabrica será tramitado en la Dirección de Planificación, en un plazo máximo de 72 horas.
- f) Para el caso de las Parroquias Rurales, el término será máximo de ocho días.
- g) En caso de incumplimiento de los plazos contemplados en este artículo será sancionado de acuerdo al presente Título.

**Art. 36.-** En el certificado de afectación y línea de fábrica se hará constar la información relevante del sector como clave catastral, retiros frontales, laterales y posteriores, coeficientes de uso y ocupación del suelo, alturas mínimas permitidas, obras de infraestructura, ancho de vías: y, otras necesarias para la realización de un proyecto urbano arquitectónico.

El certificado de afectación y línea de fábrica tendrá un plazo de validez de seis meses, transcurrido el cual sin hacer uso de este caducará y será renovado cumpliendo el mismo procedimiento establecido en esta ordenanza

En los casos en que los linderos no se encuentren legalmente establecidos se adjuntará un documento simple, firmado por los lindantes de no tener litigio para los trámites de permiso de construcción, compraventa y adjudicación;

### SECCIÓN III REQUISITOS PARA ADJUDICACIONES Y COMPRAVENTA

**Art. 37.-** Para adjudicación en la parte urbana.

Son los siguientes:

- a) Línea de fábrica actualizada
- b) Copias de cédula de ciudadanía y certificado de votación actualizado.
- c) Declaración Juramentada que demuestre la posesión del bien
- d) Certificado que el bien no se encuentra registrado otorgado por el Registro de la Propiedad
- e) Comprobante de pago por línea de fábrica o certificado de afectación.
- f) Certificado de no adeudar al municipio.
- g) Cinco copias de planos del predio georreferenciado, proyección cartográfica en sistema de coordenadas WGS84, debidamente legalizado por un profesional, en donde se incluirá linderos, calles y dimensiones exactas y más especificaciones técnicas que contempla la presente ordenanza.

**Art. 38.-** Para compraventa en la parte urbana.

Son los siguientes:



- a) Línea de Fabrica actualizada
- b) Copias de cédula de ciudadanía y certificado de votación del vendedor y comprador.
- c) Copia de la escritura pública debidamente inscrita en el registro de la propiedad.
- d) Cinco copias de planos del predio motivo de la compraventa georreferenciado, proyección cartográfica en sistema de coordenadas WGS84, debidamente legalizado por un profesional afín; en donde se incluirá linderos, calles y dimensiones exactas y más especificaciones técnicas que contempla la presente ordenanza.
- e) Certificado de no adeudar al municipio del comprador y el vendedor.
- f) Certificado de gravámenes actualizado del registrador de la propiedad.

#### SECCIÓN IV REQUISITOS PARA APROBACIÓN DE PLANOS PARA EDIFICACIONES

**Art. 39.-** Toda persona natural o jurídica que, dentro del perímetro urbano de la ciudad o parroquias y más conformaciones urbanas, desee levantar una edificación nueva, ampliar, remodelar o restaurar una existente, deberá presentar los siguientes documentos:

1. Solicitud de aprobación, con su respectivo proyecto dirigido al Director de planificación (especie valorada se la adquiere en recaudación).
2. Certificado de afectación y línea de fábrica
3. Copias de cédula y certificado de votación del propietario; el proyectista presentará copia de cedula y copia de registro del SENESCYT.
4. Copia simple de la escritura del predio inscrita en el Registro de la Propiedad
5. Tres copias de planos que cumplan con las regulaciones exigidas en la presente ordenanza debidamente legalizados por el proyectista respaldados por un archivo magnético.
6. Certificado de ocupación de vía pública
7. Permiso del cuerpo de bomberos.
8. Formulario del INEC.
9. Anexar fotografía actualizada del predio y su entorno.

**Art. 40.-** El propietario no podrá iniciar la construcción, sin contar con la colocación de puntos de línea de fábrica por parte de la Unidad de Topografía.

**Art. 41.-** En todos los proyectos para edificaciones se deberán hacer constar los detalles constructivos estructurales, los que obligatoriamente cumplirán con las normas establecidas en la NEC.

En caso de proyectos de una unidad habitacional cuyo uso sea vivienda unifamiliar de hasta dos plantas a partir del nivel de acera y que no supere los 200 m<sup>2</sup> de área de construcción solo requiere diseño arquitectónico, y quedara a criterio del propietario los estudios de suelos y estructural, cuando la construcción proyectada supere los valores antes mencionados se deberá adjuntar estudios de suelos y diseño estructural.

Se requerirá estudios complementarios en las edificaciones, los cuales serán aprobados por el Departamento de Obras Publicas previo informe de la Unidad de Agua Potable y



Alcantarillado en caso de proyectos de agua potable y alcantarillado, por la Empresa Eléctrica Regional del Sur S.A., en caso de proyectos instalación de acometidas domiciliares y Corporación Nacional de Telecomunicaciones y otros Sistemas Alternativos de Comunicación. En caso de estudios de suelos y estructural serán revisados por un Técnico de Planificación.

**Art. 42.-** El plano de una edificación, remodelación, ampliación, deberá contener los siguientes requerimientos técnicos:

- a. Emplazamiento.
- b. Planos arquitectónicos (plantas, elevaciones, cortes y detalles constructivos)
- c. Planos estructurales (de ser el caso)
- d. Simbología. (Eléctrico, Hidrosanitario)
- e. Especificaciones Técnicas (cuadro de materiales a utilizarse); y,
- f. Cuadro de áreas en m<sup>2</sup> donde constará las áreas del lote, de cada una de las plantas, coeficiente de ocupación del suelo (COS), coeficiente de utilización del suelo (CUS), de jardines, estacionamiento, cubre grada y más datos que se pueda aportar para este ítem;

**Art. 43.-** Los planos deberán presentarse debidamente doblados, dibujados a escala 1:50; los detalles constructivos en escala 1:20; y, otras escalas en casos especiales que lo disponga el Departamento de Planificación, así como las acotaciones.

**Art. 44.-** Todo proyecto de edificación será presentado en forma completa, y en ningún caso dicho plano dejará de contener lo que a continuación se especifica:

- a. Ubicación del lote, en la manzana que le corresponda, con el nombre de las vías circundantes y la orientación, dibujados en escala mínima 1:500.
- b. Un plano de emplazamiento en escala general, en donde conste el proyecto en escala máxima 1:200 del lote total del terreno que se disponga para el proyecto, donde constará la orientación, el área total en números, las áreas construidas y su respectiva ubicación dentro del lote; y,
- c. Si dentro del lote destinado al proyecto hubiere áreas edificadas que no van a demolerse, o requieren ampliarse o mantenerse, éstas deberán constar conjuntamente con las áreas proyectadas, de manera que se identifiquen y diferencien plenamente las unas de las otras.
- d. En caso de remodelación o ampliación se deberán presentar los planos del estado actual.
- e. Los edificios situados en las esquinas en planta baja no tendrán ángulo recto sino una superficie redondeada o diagonal (chaflanado) que permita tener una amplia visibilidad.

**Art. 45.-** Dentro de cada local se establecerá su designación y se colocarán las cotas de nivel en los sitios que fueren necesarias para la comprensión del proyecto.

**Art. 46.-** Los alzados del edificio de un proyecto deben ser completos con las proporciones arquitectónicas del diseño y que guarden relación con el entorno. Deberán representarse todas las fachadas del edificio o edificios a la misma escala adoptada para las plantas y cortes.

**Art. 47.-** Deben presentar dos cortes longitudinal y transversal que serán realizados en las partes que el proyectista crea más conveniente. Uno de los cortes mostrará la circulación





vertical principal, así como el nivel natural del terreno. Los cortes deberán estar dimensionados e identificarán los niveles de cada una de las plantas con las acotaciones respectivas a escala 1:50, todos los casos de construcciones adosadas será necesario también identificar el nivel natural de los terrenos colindantes.

**Art. 48.-** El plano de cubierta se dibujará con las respectivas pendientes expresadas en porcentajes a escala 1:50.

**Art. 49.-** La construcción de rampas de acceso vehicular y peatonal deben estar autorizadas por el departamento de Planificación y debe cumplir las condiciones técnicas.

**Art. 50.-** En toda construcción habitacional, deportiva, comercial o de uso público se construirá sistemas de accesibilidad para personas y grupos de atención prioritarias (normativas del CONADIS) y se evitará la construcción de barreras arquitectónicas.

**Art. 51.-** Los planos de instalaciones en los casos que especifica la presente normativa, deberá ser presentado en la misma escala que los planos arquitectónicos e independientemente entre sí, comprenderá: planos de instalaciones para evacuación de aguas servidas y pluviales, planos de instalaciones de agua potable, planos de instalaciones eléctricas e iluminación, planos de instalaciones telefónicas, planos de instalación de prevención y control de incendios y planos de instalaciones mecánicas o especiales, cuando el proyecto lo requiera. Estos planos deberán cumplir con todas las especificaciones técnicas definidas por las instituciones, empresas o entidades técnicas competentes.

**Art. 52.-** Los planos estructurales que especifica la presente Normativa, deberán representar el diseño de la estructura del edificio, el armado de sus elementos, detalles y especificaciones, debidamente acotados.

Memoria descriptiva que de acuerdo a la naturaleza y magnitud del proyecto se indicará de una manera general, las características y peculiaridades de la edificación, monto, finalidades, usos, etc. en un máximo de 7 hojas tamaño INEN A4.

**Art. 53.-** Todos los planos serán representados con nitidez absoluta, a fin de facilitar su comprensión y ejecución de la obra.

**Art. 54.-** En los proyectos de conservación, modificación y ampliación en caso de reconstrucciones, restauraciones y reparaciones, los planos comprenderán tanto las partes nuevas como las secciones afectadas del edificio existente.

**Art. 55.-** Todo proyecto tendrá una tarjeta con los siguientes datos:

- a. Nombre del proyecto
- b. Nombre y firma del propietario;
- c. Nombre y firma del profesional afín;
- d. Fecha en la cual se realizó el proyecto;
- e. Espacio para sellos municipales de 10x10 cm (mínimo).

**Art. 56.-** Los criterios para la elaboración de los levantamientos planimétricos serán de conformidad a las dimensiones determinadas en las escrituras y certificados actualizados.



**Art. 57.-** El único organismo que apruebe los levantamientos planimétricos, las líneas de fábrica y los planos arquitectónicos será el Departamento de Planificación.

**Art. 58.-** La Dirección de Planificación analizará los proyectos con la finalidad de verificar que cumplan los requisitos establecidos en este Título, de ser así, los declarará aprobados y, previo al sellado respectivo el solicitante cancelará el 2 por mil por la totalidad de la construcción. La base será de acuerdo con el tipo de materiales como:

Madera.....	\$ USD. 100.00 por m2
Mixto.....	\$ USD. 150.00 por m2
Hormigón.....	\$ USD. 200.00 por m2

**Art. 59.-** En caso de que los planos no cumplieren los requisitos exigidos y especificaciones de este Título, se hará constar en el informe las omisiones, deficiencias o defectos técnicos, y recomendaciones, y se devolverá el trámite al interesado previa suscripción del recibo para su rectificación o complementación.

**Art. 60.-** La Dirección de Planificación, comunicará al interesado, el resultado del trámite de aprobación de los planos presentados, en el plazo máximo de diez días calendario, a partir de la fecha de ingreso o reingreso.

En caso de incumplimiento, el interesado pondrá en conocimiento de la instancia administrativa designada por el Alcalde para la solución del incidente.

En los trámites que ameriten tratamiento especial, como edificios públicos o edificaciones que formen parte del equipamiento comunal, se hará uso de un plazo máximo de treinta días.

## SECCIÓN V DE LAS EDIFICACIONES DE PERSONAS NATURALES Y JURIDICAS

**Art. 61.-** Toda edificación se sujetará a las especificaciones de la respectiva zonificación y a lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo. En toda construcción o modificación de edificaciones el Departamento de Planificación exigirá que los diseños definitivos de las obras públicas o privadas que brinden servicio al público se sujeten a las normas INEN sobre "Reglamento Técnico RTE INEN Accesibilidad Personas con Discapacidad" publicada en el Registro Oficial Nro. 69 del 18 de noviembre del 2009, y aquellas normas y ordenanzas que en esta materia se dictaran en el futuro.

Se podrán diseñar locales habitables bajo el nivel natural del suelo, siempre y cuando se cumplan con todas las normas de Arquitectura y Urbanismo, de esta ordenanza y los reglamentos correspondientes para este tipo de establecimientos. En ningún caso se sobrepasará el C.U.S. y las alturas determinadas en la zonificación correspondiente.

**Art. 62.-** Los retiros frontales, laterales y posteriores serán los indicados por los expresados en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.



**Art. 63.-** Los muros divisorios entre predios podrán construirse hasta una altura de 2.20 metros. Los cerramientos frontales podrán tener una altura máxima de 2.00 metros, deberán ser diseñados en armonía con el edificio.

**Art. 64.-** En zonificaciones con retiros frontales, se permitirá voladizos de 1.00 m. en primera planta y en el resto de plantas, dependiendo de la regulación urbana establecida en el Polígono de Intervención.

No se permitirán voladizos de ningún tipo hacia los retiros laterales, a excepción de que el retiro sea hacia un espacio verde público, en cuyo caso podrá tener un voladizo máximo de 1.00 m.

**Art. 65.-** Todas las construcciones a edificarse en el cantón Yacuambi se sujetarán a las siguientes normas:

- a. Toda nueva construcción, reconstrucción, ampliación o reforma exterior de una edificación requerirá la autorización del GAD Municipal a través de la aprobación de los respectivos planos y del permiso de construcción.
- b. No se permitirán reconstrucciones ni aumentos de pisos ni reformas de fachadas en los edificios que no se emplacen en línea de fábrica oficial y solo podrán permitirse las reparaciones que tiendan a conservarlo sin aumentar su valor.
- c. El propietario está en la obligación de conservar el croquis de la línea de fábrica, los planos aprobados y el permiso de construcción, en el sitio de la obra; para mostrar al inspector de control municipal, cada vez que este lo solicitare.
- d. Deberá respetar la línea de fábrica y el permiso de construcción emitido por el GAD Yacuambi
- e. La altura mínima de la construcción será de 3.00 metros para el primer piso y de mínimo 2.80 para cada piso adicional.
- f. Todo local destinado a dormitorio será ventilado e iluminado en forma natural, recibirá luz y aire en forma directa.
- g. Todo dormitorio deberá tener una superficie mínima de 9.00 m<sup>2</sup>, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2.75 m libres.
- h. Para el cálculo del cubillaje de aire en los dormitorios, se tomará en cuenta un mínimo de 10 m<sup>3</sup> por persona.
- i. El área mínima de ventanas será del 20% de la superficie del local y la ventilación corresponderá al menos al 5% del área iluminada.
- j. Los baños podrán ventilarse mediante ductos de áreas no menores a 0.80 m<sup>2</sup>
- k. Los patios interiores no podrán tener un área menor a 6.00 m<sup>2</sup> y ninguna de sus dimensiones será menor a 2.00 metros.
- l. En viviendas con cielo raso horizontal, la altura mínima para locales habitables será de 2.50 m como mínimo, medidos desde el piso terminado al cielo raso.
- m. El baño no se podrá comunicar directamente con la cocina.
- n. El ancho mínimo de áreas de circulación será de 0.90 - 1.00 m. al interior de las unidades de vivienda.
- o. El ancho mínimo de las escaleras será de 1.00 m. en viviendas unifamiliares y de 1.50 m. en escaleras colectivas, las mismas que deben cumplir con las normas inherentes a la protección contra incendios.
- p. Las huellas mínimas de las escaleras serán de 30 cm. y la altura máxima de la contrahuella de 18 cm.



- q. La dimensión mínima de las puertas de vivienda, cumplirán con las siguientes medidas:
- q.1. Puerta de entrada 2.10 m. de alto y 1.00 m. de ancho
  - q.2. Puerta de dormitorios y cocina: 2.10 m. de alto y 0.90 m. de ancho
  - q.3. Puertas para baño: 2.10 m. de alto y 0.70 m. de ancho.
  - q.4. Dimensiones mínimas de Puertas comerciales.
  - q.5. Puerta de acceso principal: 1.80 m de ancho y 2.10m de alto.

En caso de presentar un sistema constructivo innovador para viviendas, se presentará una memoria técnica para ser aprobado por el Departamento de Planificación.

## SECCIÓN VI NORMAS GENERALES DE HABITABILIDAD

Toda edificación que se proyecte y construya por iniciativa pública o privada, deberá sujetarse a los requisitos previstos en la presente Ordenanza y a los parámetros y dimensiones mínimas requeridas en las normas de Arquitectura y Urbanismo.

**Art. 66.- Asoleamiento.-** Cuando se construya en un mismo predio uno o más edificios con forma de implantación aislada, éstas deberán emplazarse de tal modo que asegure el asoleamiento directo a cada bloque, con la finalidad de lograr iluminación y ventilación directa.

**Art. 67.- Iluminación y ventilación directa.-** Los proyectos de edificaciones deberán cumplir parámetros mínimos de confort, que permitan condiciones de habitabilidad para sus habitantes, por lo que:

- a. Los espacios construidos tendrán iluminación y ventilación natural por medio de vanos o ventanas que permitan recibir aire y luz natural directamente desde el exterior. Las baterías sanitarias, escaleras, pasillos, parqueaderos, bodegas y otros locales, podrán contar con iluminación y ventilación indirecta.
- b. Los locales pueden iluminarse y ventilarse cenitalmente, cumpliendo los parámetros de iluminación y ventilación especificados y la norma INEN.
- c. La ventilación natural en las edificaciones cumplirá con las norma INEN, para que la renovación del aire sea suficiente, el control de apertura de las ventanas debe ser fácilmente accesible

**Art. 68.- Patios de iluminación y ventilación.-**

- a. Los edificios deberán contar con patios descubiertos necesarios para lograr una eficiente iluminación y ventilación y no podrán cubrirse total ni parcialmente con aleros, volados, corredores, pasillos o escaleras.
- b. En los patios de iluminación y ventilación no se permitirán ampliaciones de la edificación que afecten las dimensiones mínimas, permitiéndose que se ventilen cocinas, baños y escaleras a través de patios de iluminación y ventilación de mínimo 9.00 m<sup>2</sup>.
- c. Cada patio o pozo destinado a iluminación y ventilación, debe tener un acceso apropiado y suficiente para su mantenimiento.
- d. Los patios que no tuvieren forma rectangular tendrán un área mínima de 9.00 m<sup>2</sup> y un lado mínimo de 3.0 m hasta la altura de tres pisos y para edificaciones con alturas mayores mínimo será 12.00m<sup>2</sup>.



**Art. 69.- Iluminación y ventilación indirecta.-** Podrán tener iluminación y ventilación indirecta las baterías sanitarias, escaleras, pasillos, parqueaderos, bodegas y otros locales bajo las siguientes condiciones:

- a. Un local vinculado a otro que si reciba iluminación y ventilación directa con excepción de dormitorios.
- b. Las escaleras y pasillos podrán iluminarse a través de otros locales o artificialmente, pudiendo estar ubicados al interior de la edificación.
- c. Los locales, cuyas ventanas queden ubicadas bajo cubiertas, se considerarán iluminados y ventilados naturalmente, cuando se encuentren desplazados hacia el interior de la proyección vertical del extremo de la cubierta, en no más de 3 m.

## SECCIÓN VII REQUISITOS PARA PERMISO DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES

**Art. 70.-** El permiso de construcción es el único documento que habilita iniciar los trabajos conforme a los planos aprobados, para lo cual el interesado presentará la siguiente documentación:

- a) Solicitud en papel municipal dirigido al Director de Planificación
- b) Carpeta de Planos Legalizados y debidamente Aprobados.
- c) Carta de pago del dos por mil sobre el presupuesto estipulado en la obra por concepto de Permiso de Construcción.

El permiso de construcción será otorgado en el plazo máximo de diez días laborables a partir de la fecha de recepción de la documentación.

Toda persona natural o jurídica que dentro del centro consolidado de la ciudad o centros urbanos de las parroquias rurales, desee levantar una edificación nueva; ampliar, remodelar, restaurar o demoler una existente, deberá, de forma obligatoria, colocar pasos alternos si la ejecución de la obra implica obstaculizar la libre movilidad peatonal.

El incumplimiento de esta norma será sancionado con amonestación Verbal, escrita y económica (equivalente a cuatro Remuneraciones Básicas Unificadas.)

**Art. 71.-** El permiso de construcción es el único documento que habilita iniciar los trabajos conforme a los planos aprobados. En caso de su inobservancia se aplicará una multa del 1% del costo de la obra a ejecutarse en contravención a los permisos, para lo cual se emitirá el título de crédito respectivo, y su cobro se efectivizará por la vía coactiva.

**Art. 72.-** El profesional que realice la Dirección Técnica de la construcción (mayor a dos pisos) debe comunicar al Director de Planificación durante la ejecución del proyecto lo siguiente:

- a.- Fecha de inicio de los trabajos;





- b.- Terminación de los trabajos;
- c.- De ser necesarios cambios que superen el 5% del área de construcción deberá presentar los planos respectivos para su aprobación;
- d.- Es obligación del profesional que firma la Dirección Técnica de la obra, colocar el respectivo rótulo alusivo a la obra, durante el tiempo que dure la misma.

**Art. 73.-** El permiso de construcción podrá ser revocado por el Director de Planificación, previo expediente administrativo sancionador, si se verifica que los permisos o revalidaciones anteriores no hayan tenido por objeto la real continuación de la obra; es decir, que exista un escaso o nulo avance de la construcción, de manera proporcional al tiempo transcurrido. Y en este caso, además, se sancionará al propietario del bien o sus herederos, las sanciones no dejarán de aplicarse en caso de transferencia de dominio del bien.

**Art. 74.-** El permiso de construcción, tendrá la duración de 18 meses calendario, al término de éste caducará, y su actualización tendrá un costo del 50% de acuerdo al artículo 59 de esta ordenanza.

## SECCIÓN VIII DE LA REVALIDACIÓN DE PLANOS

**Art. 75.-** En el caso de no iniciar los trabajos dentro de 18 de meses plazo desde la fecha de aprobación, deberá solicitar la revalidación correspondiente, previa al cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a. Solicitud en papel valorado municipal, dirigida al Departamento de Planificación.
- b. Certificado de línea de fábrica y afectación actualizada.
- c. Copia de los planos aprobados,
- d. Copia del permiso de construcción de la obra a revalidarse;
- e. Copia de las escrituras, debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad
- f. Certificado de gravámenes actualizado.

**Art. 76.-** Toda modificación durante el proceso de construcción que supere el 5% y no exceda el 10% del área de construcción según los planos aprobados deberá ser comunicada por el profesional responsable al Director de Planificación para su aprobación, adjuntando a la solicitud, los planos aprobados, el permiso de construcción y el nuevo proyecto que de incrementar su área de construcción, pagará la tasa correspondiente a dicho exceso, que será de cinco (5.00) dólares por cada m<sup>2</sup> incrementado, sin que esto amerite que se le entregue un nuevo permiso de construcción.

**Art. 77.-** En dicho permiso se establecerá además el tiempo máximo en el que deberá concluirse la construcción, de conformidad con el cronograma de obra presentado por el proyectista, el mismo que garantizará dentro de la planificación que las fachadas de la obra sean terminadas dentro del plazo propuesto.

**Art. 78.-** De todos los trámites seguidos para la aprobación de proyectos se formará un expediente numerado, inventariado por año y apellidos, para futuras verificaciones.

## SECCIÓN IX



## DE LAS DEMOLICIONES

**Art. 79.-** Para la demolición de todo o parte de una construcción o del cerramiento, se requerirá el respectivo permiso municipal que otorgará la Dirección de Planificación, previo el pago de la tasa respectiva.

**Art. 80.-** Para el caso de las edificaciones que se requieran ser demolidas, se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Solicitud en papel municipal dirigida al Director de Planificación
- b) Copia de la cédula de identidad y certificado de Votación.
- c) Copia del permiso de construcción;
- d) Entrega de la garantía de responsabilidad de la obra que consistirá en una carta compromiso protocolizada en formato municipal, equivalente al 100 % del avalúo total de la obra, de acuerdo al presupuesto municipal, firmada por el Director Técnico de Obra y el Propietario; garantía que servirá para subsanar posibles afectaciones.

**Art. 81.-** Los trabajos de demolición que puedan suponer un peligro para los trabajadores deben planificarse y ejecutarse por una persona competente.

**Art. 82.-** Durante la inspección de obras de demolición se deberán observar las siguientes determinaciones:

- a) Se deben examinar los pisos, las paredes, los elementos estructurales y las losas, tratando de tomar las medidas para evitar que la estructura colapse.
- b) La demolición no debe afectar la estabilidad de estructuras adyacentes.
- c) Los trabajos de demolición deben ejecutarse en su totalidad, de una sola vez, ya que una demolición abandonada de manera insegura puede desplomarse.
- d) Al finalizar la jornada no deben quedar elementos en estado inestable que el viento, las condiciones atmosféricas u otras causas puedan provocar su derrumbamiento. Se deben proteger de la lluvia mediante lonas o plásticos, las zonas o elementos de la instalación que puedan ser afectados.

## SECCIÓN X PERMISOS DE OBRAS MENORES

**Art. 83.-** El Director de Planificación, podrá autorizar la construcción de obras menores, entendiéndose como tales: cerramientos, cubiertas, reparaciones y adecuaciones externas y/o internas que no afecten la parte frontal ni estructural de la edificación, así como medias aguas que se ubicarán al fondo del lote y no podrán superar los 36 m<sup>2</sup> de construcción.

Los requisitos para obtención del permiso de obras menores son:

1. Solicitud en papel valorado municipal dirigida al Director de Planificación.
2. Copia de la cédula de identidad y certificado de votación del propietario
3. Certificado de línea de fábrica y no afectación.
4. El croquis, diseño y características de la construcción, firmado por el propietario.
5. Copia de escrituras del predio debidamente legalizadas;



**Art. 84.-** De acuerdo al tipo de cerramiento se pagará la tasa de permiso de construcción por metro lineal observando el cuadro siguiente:

- 1 % del SBU Piedra vista - Malla
- 2 % del SBU Mampostería y verja (general)

**Art. 85.-** De acuerdo al tipo de proyecto se pagará la tasa de permiso observando el cuadro siguiente:

- 4 % del SBU Madera - Malla
- 6 % del SBU Cubiertas
- 8 % del SBU Mampostería - Hormigón

**Art. 86.-** El Director de Planificación, será quien conceda el permiso para la obra menor, al que le corresponde calcular la tasa del permiso de obra menor

**Art. 87.-** El plazo para la entrega del permiso de obra menor será de 3 días laborales desde la presentación del trámite.

**Art. 88.-** De todos los trámites presentados y aprobados de permisos de obras menores, se formará un expediente numerado, inventariado por año y apellidos, para futuras verificaciones.

## **SECCIÓN XI CUMPLIMIENTO DE NORMAS DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS Y NORMAS AMBIENTALES**

**Art. 89.-** Toda edificación y especialmente aquellas que tengan mayor afluencia de público, tales como las que alberguen comercios, locales de espectáculos públicos y de equipamiento urbano, deberán cumplir con las normas técnicas específicas del Código de Arquitectura, normas de seguridad establecidas en la Ley de Defensa contra Incendios, leyes y ordenanzas conexas vigentes y en los reglamentos internos del Cuerpo de Bomberos.

En los casos en que la construcción albergue a más de veinticinco personas, tenga más de dos pisos de altura o en proyectos para industrias, artesanías, bodegas, gasolineras, estaciones de servicio, distribuidoras de gas licuado, se deberá adjuntar el informe del Cuerpo de Bomberos.

En proyectos industriales, estaciones de servicio, gasolineras y depósitos de combustibles, talleres mecánicos y proyectos que tengan incidentes en el ámbito urbano, se adjuntará el estudio de impacto ambiental, sobre las soluciones técnicas para evitar contaminaciones por residuos sólidos, afluentes líquidos, emisión gaseosa, ruidos y vibración.

Toda construcción que requiera una carga eléctrica mayor a 50 kilovatios, deberá contemplar un recinto especial de acceso independiente para transformadores y accesorios propios de instalación eléctrica, de las dimensiones y requisitos que exija la empresa eléctrica, siempre



que no sea factible su instalación en postes o que no se trate de cámaras modulares compactas.

Toda construcción de 5 pisos en adelante se requerirá la instalación de un ascensor y no deberá tener barreras arquitectónicas que impiden el libre tránsito de personas con capacidades especiales.

Después de la aprobación del proyecto y durante la construcción del edificio, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Yacuambi y el Cuerpo de Bomberos, podrán realizar inspecciones para constatar el cumplimiento de las medidas de protección contra incendios.

## SECCIÓN XII CASOS ESPECIALES

**Art. 90. Adjudicación.** - Si el predio ha pagado impuestos por más de 5 años, podrá adjudicar apegándose a las medidas mínimas establecidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo. (Poner artículo pertinente)

*Esto no aplica en nuevas adjudicaciones, subdivisiones o urbanizaciones*

**Art. 91. Construcción.** - Los lotes que contengan escrituras podrán construir siempre y cuando tengan un mínimo y frentes establecidos en el respectivo Plan de Uso y Gestión de Suelo. (Poner artículo)

En caso que el predio sea menor a las medidas mencionadas, el propietario deberá apegarse a las normas establecidas para predios menores en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

## CAPITULO V FRACCIONAMIENTO DEL SUELO (URBANIZACIONES Y SUBDIVISIONES)

**Art. 92.-** Se entenderá por urbanización al fraccionamiento de un terreno urbano mayor a diez lotes, destinados al uso público y privado dotados de infraestructura básica y apta para construir de conformidad con las normas vigentes.

**Art. 93.-** Se entenderá por subdivisión al fraccionamiento urbano hasta un máximo de diez lotes, con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyección.

El procedimiento será llevado a cabo, verificado y aprobado por la Dirección de Planificación, debiendo constatar los requerimientos y disposiciones sobre uso de suelo y zonificaciones, establecidos en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Para estos casos se deberá seguir el trámite que se describe en la sección IV de subdivisiones.

**Art. 94.-** Porcentajes de áreas verdes y comunales:

- a) Cuando la totalidad del predio a subdividirse tengan una cabida igual o inferior a 3000 metros cuadrados estará exento de entregar el 15 % del área del terreno útil para



- área verde y/o comunal. En su defecto cancelará como compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado;
- b) Cuando la totalidad del predio a urbanizarse tengan una cabida mayor a 3000 metros cuadrados estará obligado a entregar el 15% del terreno para área verde y/o comunal.
  - c) En los predios que sobrepasen el área de 3001 a 10.000 metros cuadrados, tendrán que entregar el 15% para área comunal en un solo cuerpo.
  - d) En los predios donde su área supere los 10.001 metros cuadrados en adelante el porcentaje de área verde será del 20% del área total.
  - e) Los predios urbanizables que superen áreas de 50.000 metros cuadrados, el área verde y comunal corresponderá al 20 % del área total del predio y se planificará de acuerdo a un proyecto integral de subdivisión, para efecto el propietario podrá urbanizar por etapas no menores a 10.000 metros cuadrados entregando progresivamente las áreas verdes y comunales, de acuerdo al proceso de urbanización.
  - f) Las áreas que se entregan al Municipio como verdes y comunales deben ser aptas para este propósito, permitiendo el uso inmediato y proporcional de acuerdo a la topografía del terreno.
  - g) El urbanizador o propietario deberá respetar las directrices viales planificadas por el municipio.
  - h) La entrega de la sumatoria de áreas verdes, comunales y de vías no deberá exceder del treinta y cinco por ciento (35%) de la propiedad.

**Art. 95.-** No podrán ser destinadas para equipamiento comunal y lotes municipales los afectados por vías, riberas de ríos, márgenes de quebradas, lagunas, las que se ubiquen en terrenos inestables, en zonas inundables o que se presenten pendientes superiores al 30%.

Los urbanizadores respetaran los cauces naturales de ríos, quebradas y lagunas.

**Art. 96.-** Las áreas verdes y comunales de toda urbanización no podrán ser lotizadas, subdivididas ni enajenadas por la Municipalidad, únicamente deberán ser destinadas a obras de equipamiento comunal a beneficio del sector y las áreas verdes potencializadas para su buen uso y mantenimiento.

**Art. 97.-** Para la aprobación de los levantamientos planimétricos para subdivisiones, urbanizaciones y lotizaciones urbanas se cumplirá con los siguientes pasos:

- a. El propietario del terreno solicitará al Alcalde, la subdivisión a realizarse acompañado con dos planos: uno con el plano del área total del terreno incluido el área a desmembrarse y el otro solo del área a desmembrarse.
- b. El ejecutivo autoriza al departamento de Planificación, para que eleve un informe técnico. El mismo que será sometido a un análisis y aprobación de la Junta de Ornato. Si son fraccionamientos y subdivisiones, pasaran al ejecutivo para su respectiva resolución, y si fuera urbanizaciones, se remite al concejo municipal para su análisis y aprobación.
- c. Las subdivisiones de terrenos en áreas urbanas deben estar en concordancia al Plan de Uso y Gestión de Suelo y al COOTAD.

## SECCIÓN I





**REQUISITOS PARA LA APROBACIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.**

**Art. 98.-** Los proyectos de urbanización serán autorizados, previa la presentación de los siguientes requisitos:

- a) Solicitud en especie valorada dirigido al Alcalde.
- b) Certificado de línea de fábrica y afectación.
- c) Copia de cedula de ciudadanía y certificado de votación actualizado del propietario y proyectista.
- d) Carta de pago del impuesto predial urbano del año en que se solicita.
- e) Escrituras públicas del inmueble
- f) Certificado del Registro de la Propiedad linderado o historiado cuando el caso lo amerite.
- g) 5 juegos de planos de la urbanización en físico y digital georreferenciado en base a las coordenadas UTM WGS 84, en el que se detallará: división de lotes, calles, aceras, muros y bordillos y áreas comunales, cortes con detalle de conformación de las vías, infraestructura sanitaria, eléctrica y agua potable.
- h) Proyecto horizontal Y vertical de las vías o calles.
- i) Memoria técnica del proyecto, incluyendo el plan de etapas de construcción.
- j) Planos de áreas verdes, comunales y municipales, debidamente diseñadas con el equipamiento reglamentario, de acuerdo a las normas de construcción.
- k) Certificado de factibilidad de agua potable y alcantarillado, conferido por la Dirección de Obras Publicas previo informe de la unidad de Agua Potable y Alcantarillado del cantón Yacuambi.
- l) Certificado de no afectación de la Empresa Eléctrica Regional del Sur S.A., EERSSA.
- m) Certificado Ambiental otorgado por la autoridad competente.
- n) Informe de factibilidad geológica, geotécnica y de riesgos.
- o) Si es persona jurídica, el nombramiento del representante legal y copia de constitución de la misma.

**Art. 99.-** La Dirección de Obras Publicas previo informe de la unidad de Agua Potable y Alcantarillado emitirá el certificado de factibilidad del servicio de agua potable y alcantarillado en un plazo de ocho días contados a partir de la fecha de recepción del trámite.

**Art. 100.-** El proyectista y/o propietario serán los responsables de los diversos estudios presentados al GAD y las consecuencias que de éstos se deriven.

**Art. 101.-** Las construcciones de calzadas de vías, de aceras, de pasajes peatonales e instalaciones de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica e instalaciones telefónicas, constituirán propiedad municipal, desde la fecha en que se legalice el acta de entrega recepción definitiva de las mencionadas obras.

Las obras de urbanización deberán ser ejecutadas por cuenta del urbanizador del predio, bajo su exclusiva responsabilidad y dentro de los plazos previstos en esta ordenanza.

**Art. 102.-** Toda urbanización contemplará un sistema vial de uso público integrado a los planes zonales y particularmente a los proyectos viales correspondientes a éstos. El sistema vial se sujetará a las disposiciones de la presente ordenanza y líneas de transmisión eléctrica,



franjas de protección de ríos, quebradas, de zonas arqueológicas, zonas de riesgos, zonas de protección natural y ecológica.

**Art. 103.-** Recibida la documentación, será remitida al Director de Planificación o su delegado, para que presente su informe técnico y pase en el término máximo de 20 días a conocimiento de la Junta de Ornato para que emita su resolución. En caso de ser favorable, será comunicada al interesado autorizándole para que presente los estudios complementarios. Caso contrario, le será comunicado a fin de que se realice las rectificaciones pertinentes, y vuelva a ser tratado por el pleno de la Junta de Ornato.

**Art. 104.-** Autorizado el propietario para realizar los estudios complementarios se concederá un plazo, máximo de seis meses para la presentación del proyecto, aprobado y legalizado por las instituciones y departamentos pertinentes, caso contrario se deberá solicitar una nueva autorización bajo la exclusiva responsabilidad del propietario del proyecto.

**Art. 105.-** El pleno del Concejo Municipal, previo informe técnico favorable del Departamento de Planificación, acta de aprobación de la Junta de Ornato, analizara y de ser procedente aprobará el proyecto de urbanización con el cual se obtendrá el permiso de construcción de la urbanización previa a la entrega de las respectivas áreas al Municipio.

**Art. 106.-** El Urbanizador o Promotor una vez aprobada la urbanización por el pleno del Concejo Municipal cancelara la tasa correspondiente al 1.5 por mil del avalúo catastral.

**Art. 107.-** El urbanizador particular transferirá a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Yacuambi, el dominio de los inmuebles destinados para áreas verdes y comunales de la urbanización. Su uso no podrá ser cambiado ni transferido.

**Art. 108.- Protocolización e Inscripción de urbanizaciones autorizadas.** - Las autorizaciones y aprobaciones de nuevas urbanizaciones o lotizaciones se protocolizarán en una Notaría Pública y se inscribirán en el Registro de la Propiedad del cantón Yacuambi. Las transferencias de dominio de las áreas de uso público, verdes y comunales, a favor del Gobierno Municipal se lo realizarán bajo escritura pública. Dichas áreas no podrán enajenarse.

## SECCIÓN II PERMISO DE CONSTRUCCIÓN PARA URBANIZACIONES

**Art. 109.-** Con la aprobación definitiva de la urbanización, se podrá obtener el permiso de construcción, para el caso de urbanizaciones será otorgado por el Director de Planificación, para lo cual el propietario deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación, en papel valorado municipal.
- b) Copia del Proyecto de Urbanización aprobado.
- c) Copia de la carta de pago del impuesto predial del año en curso.
- d) Copia simple de las escrituras debidamente registradas en el Registro de la Propiedad



del Cantón Yacuambi.

- e) Copia de cedula de ciudadanía del propietario y del director de la obra.
- f) Cronograma de ejecución de obras.
- g) Recibo del pago por concepto de aprobación de planos de urbanización.
- h) Certificado de gravámenes actualizado.
- i) Copia de todos los planos aprobados en formato digital
- j) Copia de la Resolución de aprobación de la urbanización
- k) Contrato de Construcción o Dirección Técnica entre el propietario y profesional, debidamente legalizado.
- l) Entrega de garantía de responsabilidad de la obra que consistirá en una carta de compromiso protocolizada en formato municipal, equivalente al 20% del costo total de la obra, de acuerdo al presupuesto municipal, firmada por el Director Técnico de Obra y el Propietario.

Recibida la documentación, el Director de Planificación y el Director de Obras Públicas Municipales, designaran al personal responsable de la supervisión técnica de los trabajos de urbanización en sus respectivas áreas.

La Dirección de Planificación Urbana emitirá el título de crédito para el pago de la tasa correspondiente al 2 por mil del avalúo catastral, de acuerdo al plan de etapas presentado, por concepto de permiso de construcción y derechos de supervisión de los trabajos de urbanización. Una vez observados estos requisitos se extenderá el permiso de construcción, en el plazo máximo de ocho días.

**Art. 110.-** Es obligación de los propietarios de los terrenos a urbanizarse dentro del perímetro urbano de la ciudad, dotarles de lo siguiente:

- a) Calles compactadas, afirmadas y lastradas.
- b) Alcantarillado pluvial y sanitario.
- c) Aceras y bordillos.
- d) Electrificación.
- e) Agua potable.
- f) Espacios verdes y espacios comunales destinados a parques infantiles y canchas deportivas con sus respectivas baterías sanitarias.
- g) Sumideros de calzada (drenaje).
- h) Obras civiles para estabilizar taludes, control de erosión, de inundaciones, etc.
- i) Los lotes deberán quedar aterrizados con accesos vehiculares directos y habilitados para edificar.
- j) Se proveerá de una área destinada a la colocación de contenedores de desechos orgánicos y no orgánicos, dichos contenedores cumplirán las exigencias que la municipalidad disponga para tal requerimiento.

**Art. 111.-** A partir de la fecha de autorización para construcción de la infraestructura de la urbanización, tendrá plazo dos años para realizar todas las obras complementarias.

Los daños que se ocasionen a terceros o a los colindantes en el proceso de ejecución de las obras de la urbanización, serán de exclusiva responsabilidad del propietario o promotor de la urbanización, quien estará obligado a repararlos o indemnizarlos.



**Art. 112.-** No se aprobarán lotes en terrenos cuyas pendientes sean iguales o superiores al sesenta por ciento, salvo que existan justificativos y soluciones técnicas, en relación al estudio de Zonas de Riesgos del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Los propietarios de terrenos que resulten afectados por las directrices viales planificadas por la Municipalidad, no podrán oponerse a la apertura de esas calles, si la afectación no sobrepasa el 5% del área total del terreno, según lo dispuesto en el literal a) del artículo 487 del COOTAD.

Cuando los terrenos colindantes sean afectados por directrices viales planificadas por la Municipalidad, el promotor de la nueva urbanización no está obligado a indemnizar al colindante por el área de terreno que ocupen las nuevas vías

Si las calles propuestas por la nueva urbanización no obedecen a una planificación municipal de directrices viales, el propietario de la nueva urbanización deberá indemnizar al propietario colindante u obtener por escrito y protocolizado su consentimiento.

**Art. 113.-** Se concederá autorización para la venta de lotes de las urbanizaciones que hayan sido recibidas por la Municipalidad mediante acta de entrega – recepción provisional.

**Art. 114.-** No se permitirá la construcción de edificios en las urbanizaciones que no tengan servicios e infraestructuras recibidas en forma definitiva a satisfacción de la municipalidad. (Acta de recepción definitiva)

**Art. 115.-** Se prohíbe todo tipo de exoneración a la contribución de áreas verdes y comunales, en urbanizaciones y subdivisiones u otro tipo de fraccionamiento.

**Art. 116.-** No podrán ser destinadas para área verde y comunal las áreas afectadas por vías, riveras de ríos, márgenes de quebradas, las que se ubiquen en terrenos de riesgos y las que se ubiquen en zonas inundables.

**Art. 117.-** En una urbanización aprobada, no se podrá subdividir ni realizar fraccionamiento alguno, ni alterar las características de ocupación y de uso de suelo establecidas en el proyecto.

**Art. 118.-** El frente y cabida mínima de los lotes de las nuevas urbanizaciones no podrá ser menor al establecido por el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

En el caso de urbanizaciones y proyectos de viviendas calificado el Interés Social, se tomará como válidos los promovidos por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) o indirectamente, por este organismo en apoyo a instituciones públicas y privadas y que previamente el GAD Municipal las califique como tales.

**Art. 119.-** El Plan de Uso y Gestión del Suelo reglamentará, la altura de las edificaciones, el número de pisos, coeficiente de ocupación del suelo, y demás características de ocupación de suelo.

**Art. 120.-** Todo conjunto habitacional y/o condominio en desarrollo horizontal o vertical, que contemple un proceso de urbanización, será tramitado para su aprobación y permiso de



construcción, con el mismo procedimiento de una urbanización de acuerdo a lo que establece el Plan de Uso y Gestión de Suelo. Los conjuntos habitacionales y/o condominios podrán ser: de interés general: públicos o privados; y, de interés social.

**Art. 121.-** Los conjuntos habitacionales y/o condominios de interés general en desarrollo horizontal, podrán planificarse por etapas para lo cual deberán presentar un proyecto integral y cumplirán con las siguientes especificaciones técnicas: Lote Mínimo 90m<sup>2</sup>, Frente Mínimo 6.00m, Fondo Mínimo 15m, Retiro Frontal 3m y volado de 1m, Retiro Posterior 3m en piso superior, COS 60%, CUS 60-120-180%, Altura de la Edificación 1-2-3 pisos, Tipo de Edificación Unifamiliar.

**Art. 122.-** Los conjuntos habitacionales y/o condominios en desarrollo vertical, de interés general o de interés social, se sujetarán a las disposiciones contempladas para las edificaciones en altura.

### SECCIÓN III RECEPCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

**Art. 123.-** Una vez construidas las obras de urbanización, el propietario o promotor están obligados a comunicar el particular al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Yacuambi, e iniciar el proceso de entrega de las obras ejecutadas al mismo, previa solicitud dirigida al Alcalde, dicha entrega se la realizará inicialmente mediante la suscripción de una acta de entrega-recepción provisional y luego de transcurrido el periodo de funcionamiento satisfactorio de seis meses se procederá a la suscripción del acta de entrega recepción definitiva.

La comisión encargada de la recepción provisional y definitiva de las obras, de urbanizaciones estará integrada por: Concejal que preside la comisión de Planificación y Presupuesto, Director de Planificación; Director de Obras Públicas, el Inspector de Control Municipal y un Técnico delegado de la Máxima Autoridad. (Junta de ornato)

**Art. 124.-** El plazo máximo para el trámite de recepción de las obras ejecutadas es de quince días a partir de la solicitud de recepción.

**Art. 125.-** La recepción provisional se solicitará a la máxima Autoridad cumpliendo los siguientes requisitos:

- a) Solicitud de recepción provisional de las obras de urbanización, dirigida al Alcalde. (especie valorada)
- b) Copia de las actas de entrega de recepción provisional de las obras de agua potable, alcantarillado pluvial y sanitario, otorgado por los departamentos municipales correspondientes.
- c) Copia de actas de recepción provisional de la EERSSA.
- d) Copia de acta de recepción provisional de la Jefatura de Obras Públicas Municipales sobre vías, aceras y bordillos.

Con el acta de recepción provisional se autorizará la suscripción de escrituras individuales.





**Art. 126.-** Durante el lapso entre la suscripción del acta de entrega- recepción provisional y el de entrega definitiva el urbanista estará obligado a mantener y reparar los daños que se susciten en la infraestructura de su urbanización.

**Art. 127.-** Para el caso de la recepción definitiva se cumplirán con los mismos requisitos y se seguirá el procedimiento señalado en el artículo 126. A partir de la suscripción del acta de entrega recepción definitiva, la Municipalidad se obliga a dar el mantenimiento y reparación de las obras de infraestructura recibidas.

**Art. 128.-** Las construcciones de calzadas de vías, de aceras, de pasajes peatonales e instalaciones de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica e instalaciones telefónicas, constituirán propiedad municipal, desde la fecha en que se legalice el acta de entrega recepción definitiva de las mencionadas obras.

**Art. 129.-** Se permitirá Urbanizaciones y/o lotizaciones de terrenos únicamente en aquellos sectores que se hallan dentro del área urbana, de expansión y de reserva, de acuerdo a la zonificación de los Polígonos de intervención Territorial determinados en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

**Art. 130.-** Las urbanizaciones que se realicen fuera del área urbana, de expansión y de reserva, se aprobarán siempre y cuando se elabore un Plan Parcial para unificación con el suelo urbano consolidado, mismo que será aprobado por el Departamento de Planificación.

**Art. 131.-** En todas las urbanizaciones aprobadas con anterioridad a la vigencia del PUGS y que estén construidas, regirán las características de ocupación del suelo con las cuales fueron aprobadas dichas actuaciones urbanísticas.

Igual tratamiento tendrán las urbanizaciones aprobadas hasta un año antes de la vigencia del PUGS y que todavía no se han construido. Para este caso, contarán con un año desde la expedición del PUGS para iniciar obras y culminarlas, de lo contrario caducará el permiso de construcción.

#### SECCIÓN IV REQUISITOS Y TRAMITES PARA APROBACIÓN DE SUBDIVISIONES

**Art. 132.-** Los proyectos de subdivisión serán autorizados con los siguientes requisitos:

- a) Solicitud en especie valorada dirigido al Alcalde.
- b) Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación actualizado del propietario
- c) Copia de cedula de ciudadanía del proyectista y copia del registro del Senescyt
- d) Certificado de no adeudar al municipio.
- e) Pago de Impuesto Predial vigente.
- f) Copia de escritura pública.
- g) Certificado de gravámenes.
- h) Certificado línea de fábrica y afectación.



- i) Cinco copias de plano topográfico; y planimetría de subdivisión de lotes en coordenadas del sistema de coordenadas WGS84 y respaldo magnético.

**Art. 133.-** Toda división del suelo contemplará áreas para calles de 10.00m incluidos aceras de 1.50m; y, los pasajes tendrán un ancho mínimo de 5m sin incluir veredas. En las avenidas el ancho mínimo será de 20.00m, incluido veredas de 2.00m y parterre de 1.00m.

**Art. 134.-** Cuando un predio colinde o se encuentre afectado por el cruce de ríos, quebradas o presencia de lagunas, se deberán considerar zonas de protección determinadas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

**Art. 135.-** Las zonas de protección previstas en el Plan y Uso de Gestión del Suelo, son de estricto cumplimiento por parte de los propietarios de los predios, las cuales no forman parte del área de subdivisión.

**Art. 136.- Partición Judicial o extrajudicial de inmueble.** - En el caso de partición judicial de inmuebles en la zona urbana o de expansión urbana, los jueces ordenarán que se cite con la demanda al GAD Municipal y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo Concejo. Si de hecho se realiza la partición será nula. Si se tratare de partición extrajudicial, los interesados pedirán al GAD Municipal la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición.

**Art. 137.- Obligación de Notarios y Registradores de la Propiedad.** - Los Notarios para autorizar y los Registradores de la Propiedad para inscribir una escritura, exigirán autorización del Ejecutivo para la parcelación de los lotes, de conformidad con el artículo 472 del COOTAD.

## SECCIÓN V DE LA CABIDA MÍNIMA Y FAJAS DE TERRENO

**Art. 138.-** Para efectos de enajenación, se considera como lotes y como fajas particulares o municipales los terrenos sujetos a la jurisdicción del Municipio del cantón Yacuambi.

**Art. 139.-** Se entiende por lotes de terreno, aquellos cuya cabida permite levantar una construcción independientemente de las ya existentes, o de las construcciones que pueden levantarse en los terrenos vecinos.

El frente, en ningún caso será menor de seis metros, y el espacio libre para ser ocupado por la edificación, sin contar jardines y retiros obligatorios, será por lo menos de cincuenta y dos metros cuadrados, aun cuando estos no se ocupen íntegramente.

En ningún caso se permitirá la subdivisión de predios en lotes que no tengan por lo menos doce metros de frente, de acuerdo a la zonificación que determine el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

**Art. 140.-** Por fajas se entenderá las superficies de terreno que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos, no pueden soportar una construcción independiente. Las fajas de terreno, de propiedad municipal o de propiedad particular, solo podrán ser



adquiridas por los propietarios de predios colindantes. Si por cualquier procedimiento, llegaren a ser adquiridas por otras personas, la adjudicación y la consiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad, serán nulas.

**Art. 141.-** Cuando existan fajas de terreno excedentes de propiedad municipal serán adquiridas mediante el procedimiento de pública subasta, por los propietarios de los predios colindantes. Si de hecho se adjudican a personas que no corresponden, las adjudicaciones y la consiguiente inscripción en el registro de la propiedad serán nulas.

Previa al procedimiento de adjudicación la Dirección de Planificación emitirá el informe técnico respecto de la ubicación, área, linderos, colindantes y cualquier otro aspecto que sirva para la plena identificación y calificación de la faja como excedentes, el mismo que servirá para la resolución de adjudicación que expida el Concejo, la cual se protocolizará en una notaría y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del cantón, la cual se constituirá en justo título de dominio para el propietario.

**Art. 142.-** Los propietarios de fajas sin edificios, (lote vacío) o edificaciones que han culminado su vida útil que no admitieran reconstrucción, podrán ser adquiridos por el Municipio, previo avalúo pericial, cuando no las hayan vendido a los propietarios colindantes.

Para la adquisición por parte del Municipio la faja será declarada de utilidad pública, observando lo que para el efecto dispone el COOTAD y la Ley de Contratación Pública.

## CAPITULO VI INFRAESTRUCTURA FÍSICA Y ESPACIOS PÚBLICOS

### SECCIÓN I PLAZAS, VÍAS Y ESPACIOS PÚBLICOS

**Art. 143.-** La Dirección de Planificación solicitará al Concejo Municipal por medio del Alcalde, previa la elaboración de proyectos y diseños respectivos, aprobados por el Cabildo, la expropiación de los terrenos necesarios para la implementación de obras de equipamiento comunal. En el presupuesto del GAD Municipal se hará constar una partida adecuada para la adquisición de los terrenos requeridos.

**Art. 144.-** El propietario de un terreno que desee aperturar una vía dentro de su predio con la finalidad de acceder al mismo y que no surta efecto de subdivisión ni lotización deberá presentar ante el Departamento de Planificación un proyecto horizontal y vertical para su aprobación antes de su ejecución, caso contrario se paralizara la ejecución de mismo.

### SECCIÓN II MÁRGENES DE PROTECCIÓN DE RÍOS, QUEBRADAS y LAGUNAS

**Art. 145.-** El propietario de un terreno colindante con los ríos y/o quebradas, que desee subdividirlo, urbanizar o construir deberá entregar sin costo al Municipio una franja de terreno en función de los siguientes criterios:



- a) **Categoría 1:** Para el caso de las zanjas y riachuelos, las franjas de terreno a entregar serán de cinco metros a cada lado de la rivera, desde su máximo nivel de crecida.
- b) **Categoría 2:** Para el caso de las quebradas, las franjas de terreno a entregar serán de Diez metros a cada lado de la rivera, desde su máximo nivel de crecida.
- c) **Categoría 3:** En caso de ríos pequeños, que bordean o cruzan el área consolidada o vacante de la ciudad se han definido franjas de protección a entregar de quince metros a cada lado, medidos desde la orilla del río o su máxima creciente.
- d) **Categoría 4:** En caso de ríos grandes, que bordean o cruzan el área consolidada o vacante de la ciudad se han definido franjas de protección a entregar de treinta metros a cada lado, medidos desde la orilla del río o su máxima creciente; y,
- e) **Categoría 5:** Las alcantarillas que no se encuentran en zonas de riesgo tendrán una franja de protección de 4 m. a partir del eje de dicha alcantarilla.

**Art. 146.-** En estas áreas no se permitirá ningún tipo de construcción. Mientras el GAD Municipal no requiera ejecutar obras de protección, intervención o zonas verdes que puedan ser mantenidas y controladas, los propietarios utilizarán dicha área en labores agrícolas o de jardinería, quedando expresamente prohibido la extracción de materiales y acumulación de desechos, relleno de quebradas, ubicación de actividades pecuarias que contaminen la quebrada o río.

**Art. 147.-** Se prohíben obras de construcción o ingeniería que alteren el curso del cauce natural de un río, quebrada o riachuelo.

### SECCIÓN III DE LAS ANTENAS DE COMUNICACIÓN

**Art. 148.- Requisitos para la colocación de antenas de comunicación.-** Para la aprobación de la colocación de antenas de comunicación a excepción de las antenas domiciliarias de televisión, el interesado presentará los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación.
- b) Copia de escrituras del predio debidamente registrado y/o contrato de arrendamiento.
- c) Copia de la carta del impuesto predial del año vigente.
- d) Copia de la cédula del propietario.
- e) Estudio de impacto ambiental.
- f) Fotografía del inmueble.
- g) Copia del proyecto aprobado por la entidad competente.
- h) Pago de la tasa por ocupación de suelo.

**Art. 149.-** La empresa y/o propietario del inmueble que permita la instalación de las antenas de comunicación, serán los responsables del mantenimiento permanente de las mismas, caso contrario serán retiradas por el GAD, sin perjuicio de la sanción legal y retiro a costo del infractor. El diseño de las antenas deberá ser de tal manera de que se integre a su entorno arquitectónico.

**Art. 150.-** El permiso para la colocación de Antenas de Comunicación es de un año



renovable, y para el pago de la tasa respectiva se establece el siguiente monto:

Se cancelara el valor del 50% SBU por ocupación de suelo, en antenas de uno a diez metros de altura, y por cada metro de incremento en la altura se pagará un valor adicional del 25% de un SBU.

Para renovar el permiso de la instalación de antenas de comunicación la Junta de Ornato verificará si la empresa cumplió con los requisitos exigidos en el permiso.

En caso de incumplimiento a la presente disposición la persona natural o jurídica pagará el doble del valor de lo previsto en el literal a) de este artículo, caso contrario se procederá al retiro inmediato.

#### SECCIÓN IV DE LA CONSTRUCCIÓN DE REDES DE DESAGÜE Y CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRES DE ACUEDUCTO

**Art. 151.-** De oficio o a solicitud de parte, el Concejo dispondrá la construcción de redes de desagüe de aguas lluvias y servidas o de una de estas solamente, en los predios urbanos del cantón Yacuambi que lo requieran, tanto en la ciudad 28 de Mayo como en las cabeceras parroquiales rurales.

**Art. 152.-** Siempre que por falta de desnivel natural, el dueño de un solar ubicado en la ciudad 28 de Mayo o en el centro urbano de las parroquias rurales del cantón, no pudiere construir la red de desagüe exclusivamente en el inmueble de su propiedad hasta darle salida al canal central de la calle pública, el Concejo Cantonal, previa solicitud y las justificaciones técnicas del departamento correspondiente autorizará el establecimiento gratuito de la servidumbre de acueducto para la conducción de aguas lluvias y servidas en el predio o predios contiguos en que sea posible la construcción de tal acueducto.

**Art. 153.-** La servidumbre concedida se oficiará a la Dirección de Planificación, quienes controlarán que se haga esta obra con el menor perjuicio posible para el dueño del predio sirviente y siempre que tal servidumbre sea estrictamente necesaria e imprescindible.

**Art. 154.-** El costo de la construcción de la servidumbre de acueducto será de cuenta exclusiva del dueño del predio dominante y estará a su cargo además el mantenimiento, reparación y limpieza de la obra.

**Art. 155.-** El dueño del predio sirviente escogerá entre permitir la construcción de una red de desagüe en su predio por parte del dueño del predio dominante, o recibir las aguas lluvias y servidas en la red de su propiedad, ampliándola o desviándola si fuera necesario, previo informe del departamento correspondiente y a costa del dueño del predio dominante.

**Art. 156.-** La construcción del acueducto a que se refiere esta sección se hará en el plazo que el GAD lo determine.

**Art. 157.-** En caso de que la servidumbre favoreciere a varias personas, en calidad de dueños de diferentes departamentos o pisos de un edificio, el valor de la construcción, así como el costo de mantenimiento, reparación y limpieza del acueducto, se pagará de acuerdo a las alícuotas correspondientes.





**Art. 158.-** Dividido el predio sirviente, no variará la servidumbre de acueducto construida en él y la soportara quien o quienes les toque la porción en donde ejercía dicha servidumbre.

**Art. 159.-** Dividido el predio dominante cada uno de los nuevos dueños tendrá derecho a la servidumbre de acueducto; pero sin aumentar el gravamen del predio sirviente.

**Art. 160.-** El dueño del predio sirviente no podrá alterar, disminuir ni hacer más incómodo para el predio dominante la servidumbre de acueducto. Con todo, si por el transcurso del tiempo llega a ser más oneroso el modo primitivo de la servidumbre, podrá proponer que se varíe a su costa; si las variaciones no perjudican ni alteran el servicio, deberá ser aceptada previo informe del departamento municipal correspondiente.

**Art. 161.-** Prohíbese al dueño del predio dominante hacer más gravosa la servidumbre de acueducto, ampliando indebidamente las proporciones del servicio o recibiendo las aguas lluvias o servidas de otro predio.

## SECCIÓN V ACCESIBILIDAD PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD

**Art. 162.-** La construcción, ampliación y reforma de los edificios de propiedad pública o privada destinados a un uso que implique la concurrencia de público, así como la planificación y urbanización de las vías públicas, parques y jardines de iguales características, se efectuarán en forma tal que resulten accesibles y utilizables a las personas con discapacidad

**Art. 163.-** Para la planificación, modificación y construcción de toda obra pública y privada que preste servicios de atención al público, la Junta de Ornato a través de la Dirección de Planificación exigirá que los diseños definitivos guarden estricta relación con las normas INEN sobre la accesibilidad y aquellas normas que en esta materia se dictaren a futuro.

El Gobierno Municipal del cantón Yacuambi negará la autorización de ejecución de los trabajos y de haberse iniciado ordenará su paralización hasta tanto no se subsane la omisión, de persistirse en el desacato dispondrá la suspensión definitiva de la obra e impondrá una sanción entre tres y cinco salarios básicos unificados y ordenará la demolición de las obras construidas en contravención a esta disposición.

**Art. 164.-** El Municipio deberá elaborar proyectos municipales con la finalidad de adaptar las vías públicas, parques y jardines, que sean accesibles a las personas con discapacidad, para el efecto de construcciones, remodelaciones o reformas. La Dirección de Planificación proporcionará las normas técnicas que se requieran.

**Art. 165.-** Las instalaciones edificios, calles y jardines existentes, cuya vida útil fuese considerable, serán adaptados gradualmente de acuerdo con el orden de prioridades que la Dirección de Planificación determine, a las reglas y condiciones previstas en las normas urbanísticas y arquitectónicas básicas

**Art. 166.-** Son derechos de las personas con discapacidad, la accesibilidad y utilización de bienes y servicios de la sociedad, evitando y suprimiendo barreras arquitectónicas que impidan o dificulten su normal desenvolvimiento e integración social. En toda edificación



pública o privada que suponga acceso al público deberá preverse accesos, medios de circulación, información e instalaciones adecuadas para personas con discapacidad de conformidad a lo dispuesto en el artículo 19 literal a) de la Ley de Discapacidades.

## SECCIÓN VI DE LOS CEMENTERIOS

**Art. 167.-** Los cementerios de propiedad privada se construirán en sectores de la ciudad que no dispongan de ese servicio, y no pueden ser atendidos directamente por el GAD, o que el Concejo considere necesario promoverlos. Estarán ubicados dentro y fuera del perímetro urbano de la ciudad, y se atenderán a las normas y regulaciones técnicas establecidas para los cementerios municipales. Como mínimo en su planificación, deberá destinarse un área no menor al 5% de la superficie para la inhumación gratuita de fallecidos indigentes en el caso de los cementerios municipales.

El proyecto debe ser previamente socializado con la comunidad.

**Art. 168.-** La autorización para el funcionamiento del proyecto será por expresa resolución del Concejo, previo informe de la Junta de Ornato.

**Art. 169.-** La construcción de un cementerio requiere la aprobación de los proyectos y diseños, con un porcentaje del 60% para inhumaciones y, el 40% restante para caminos, jardines, sistemas de instalaciones eléctricas, alcantarillado y servicios.

**Art. 170.-** Para la instalación de los cementerios, se observarán los siguientes criterios:

- a) El sitio debe ser seco, con un nivel freático como mínimo a 2.5m de la profundidad y que no tenga comunicación con vertientes subterráneas.
- b) La instalación debe ser hecha en sectores en que los vientos dominantes cursen en sentido contrario a la ciudad, y en las vertientes opuestas a la topografía urbana.
- c) Debe ser aislado a través de muros de ladrillo y bloques con una altura no menor a 3m. El cerramiento puede realizarse con bloques de bóvedas, siempre y cuando en su parte posterior estén lo suficientemente protegidas.

Dispondrán además de los siguientes servicios:

- a) Sala de velaciones.
- b) Sala de cremación.
- c) Sala de necropsias.
- d) Áreas destinadas a la inhumación subterránea.
- e) Áreas destinadas a mausoleos de instituciones.
- f) Áreas destinadas a nichos para adultos.
- g) Áreas destinadas a nichos para instituciones.
- h) Áreas destinadas a sepultura de niños.
- i) Osarios.
- j) Espacios verdes.
- k) Parqueamiento para vehículos.
- l) Calles pavimentadas y/o adoquinadas.



m) Mausoleos familiares.

**Art. 171.-** Los aislamientos de las sepulturas en tierra serán de mampostería de ladrillo, el fondo de hormigón simple y la tapa de hormigón armado. Sobre cada losa se podrá colocar lápidas de mármol, bronce o piedra labrada; o insignias o cruces, guardando el estilo de su entorno.

## SECCIÓN VII DE LAS ESTACIONES DE COMBUSTIBLES

**Art. 172.-** Las estaciones de expendio de combustibles, se construirán conforme lo determinan las normas de seguridad requeridas, de manera particular por las establecidas en la Ley de Hidrocarburos y los decretos que para el efecto emita el Ministerio de Electricidad y Energía Renovable.

**Art. 173.-** Queda terminantemente prohibido en las estaciones de venta de combustible el almacenamiento de gases inflamables o explosivos; además estarán sujetas a un chequeo periódico semestral, sin perjuicio de que el GAD pueda ordenar la clausura en el caso de atentar contra la seguridad ciudadana.

**Art. 174.-** Las estaciones de venta de combustible que no llenaren las condiciones determinadas en este Título, las normas de Ley de Hidrocarburos y aquellas dictadas por el Ministerio de Electricidad y Energía Renovable serán clausuradas inmediatamente.

**Art. 175.-** En lo demás las estaciones de expendio de combustibles se sujetarán a la Ley de Servicio de Defensa contra Incendios.

**Art. 176.-** Se prohíbe la instalación de Centros de Distribución a menos de 200 metros de áreas residenciales, centros educativos, hospitales, casas de salud y las demás que según la Ley de Hidrocarburos se señalen para el efecto.

## CAPÍTULO VII RESPONSABILIDADES, CONTROL, GARANTÍAS, PROHIBICIONES Y SANCIONES

### SECCIÓN I RESPONSABILIDADES

**Art. 177.-** Responsabilidad civil de los organismos de control urbano que intervienen en el proceso de la construcción:

1. Sin perjuicio de sus responsabilidades contractuales, las personas naturales o jurídicas que intervienen en el proceso de la construcción, según el caso, responderán frente a los propietarios a los terceros adquirentes de los edificios o parte de los mismos, en el caso de que sean objeto de división, por los daños materiales ocasionados en la construcción dentro de los plazos indicados, contados desde la fecha de recepción de la obra.

2. Cuando el proyecto haya sido contratado conjuntamente con más de un proyectista, los mismos responderán solidariamente de acuerdo a la Ley.



3. El Director responsable de obra responderá directamente de los daños materiales causados en el edificio por vicios ocultos o defectos derivados de la impericia, falta de capacidad profesional o técnica, negligencia o incumplimiento de las obligaciones atribuidas a las demás personas naturales o jurídicas que de él dependan.
4. Las responsabilidades por daños no serán exigibles a los agentes que intervengan en el proceso de la edificación, si se prueba que aquellos fueron ocasionados por caso fortuito, fuerza mayor, acto de tercero o por el propio perjudicado por el daño.
5. Será responsabilidad del Director Técnico y propietario sobre los daños que causaren a las edificaciones colindantes.

## SECCIÓN II CONTROL

**Art. 178.-** Se concede acción popular para denunciar ante el Alcalde, Presidente de la Junta de Ornato, Director de Planificación, las obras que se realicen sin observar las disposiciones del presente Título.

**Art. 179.-** Recibida la denuncia será trasladada al Comisario (a) Municipal de Ornato, para que juzgue al infractor previo proceso, aplicando si fuere el caso, las sanciones establecidas en el presente Título, por los daños, perjuicios y las costas procesales se cobrarán mediante apremio real.

## SECCIÓN III DE LOS CERRAMIENTOS

**Art. 180.-** Los propietarios de terrenos urbanizados, ubicados en sectores consolidados o en proceso de consolidación con un porcentaje mayor al 50% estarán obligados a realizar el cerramiento frontal, con sujeción al permiso que otorgue la Dirección de Planificación, en donde se determinará el tipo de cerramiento ornamental y la línea de fábrica correspondiente.

El propietario del terreno una vez notificado procederá a ejecutar el cerramiento en un plazo de sesenta días, sin perjuicio de que la Municipalidad realice la obra con un recargo del 50% del costo de la obra ejecutada.

## SECCIÓN IV DE LAS CALLES, AVENIDAS Y RETIROS

**Art. 181.-** El ancho y las características de las vías urbanas serán determinados en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

El ancho de aceras en las vías de carácter rural del cantón se establece en dos metros de ancho medidos desde la línea externa de cuneta; a partir del cual se construirá el cerramiento. La línea de construcción será de cinco metros medidos desde la línea de cerramiento.



**Art. 182.-** El propietario de un inmueble, tiene la obligación de construir y reparar las aceras que queden frente a su propiedad, acatando las normas constructivas que se señalaren para el efecto. En caso de no cumplirse esta disposición serán sancionados con multa de 50% del costo de la obra a ejecutarse, sin perjuicio de que el GAD realice las obras a costa del propietario.

**Art. 183.-** Ninguna persona podrá realizar obra alguna en las aceras, ni en las vías de la ciudad, sin el permiso de la Dirección de Planificación. Está terminantemente prohibida la construcción de rampas y obstáculos que impidan la libre circulación del peatón.

**Art. 184.-** Ninguna persona podrá colocar postes, soportes, tender redes de alambre, etc., sin obtener el permiso escrito de la Dirección de Planificación.

Queda prohibido, tender redes de alambre para para la conducción de fluido eléctrico, fijándolas con aisladores a las paredes de los edificios.

**Art. 185.-** Se establecen las siguientes denominaciones de vías:

- a) Las vías que corren de norte a sur, o viceversa en el sentido longitudinal, se denominarán calles principales.
- b) Las que corren de oriente a occidente, o viceversa transversales, se llamarán calles secundarias.
- c) Las vías dobles, con parterres en el centro, se llamarán avenidas.

Iniciándose en el norte u oriente, según el caso, las calles principales, secundarias y avenidas tendrán además de su nombre un número y se enumerarán de norte a sur y de oriente a occidente, según el caso.

**Art. 186.-** A través de la comisión establecida por el Concejo se podrá sugerir al GAD el nombre de una persona ilustre fallecida para denominar una vía de la ciudad. La Dirección de Planificación, obligatoriamente, informará cuando una vía no tenga denominación.

**Art. 187.-** Se respetarán los nombres asignados a las vías mediante ordenanza o resoluciones anteriores.

**Art. 188.-** Para la numeración de edificaciones se adoptará el sistema HECTOMETRAL, Los primeros dígitos indicarán el número de la manzana en el cual se encuentra ubicado el predio; los dos últimos, la distancia que existe desde la puerta de la calle hasta la equina norte - oriente de la manzana.

**Art. 189.-** Si una manzana tuviere más de cien metros, los primeros dígitos variarán cada vez que esta medida se repita.

**Art. 190.-** Siguiendo la dirección de las vías, según la numeración, los pares de colocarán a la derecha y a la izquierda los impares, sobre el dintel de cada puerta.

**Art. 191.-** Los propietarios de los inmuebles urbanos están obligados a conservar limpias y en lugares visibles las placas de numeración, y a reponerlas, por su cuenta, de acuerdo al diseño municipal. Cada vez que se destruya o se desaparezcan. De no hacerlo el propietario, lo hará





el respectivo departamento del GAD, para lo cual se establecerá un recargo del 100% del valor de la placa de numeración.

**Art. 192.-** Todas las edificaciones que se realicen en el área urbana, respetarán los retiros de acuerdo a los Polígonos de Intervención establecidos en el cuadro de características de ocupación de suelo contemplados en el Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Yacuambi.

**Art. 193.-** En los casos que por efecto de planificación municipal se tenga que eliminar o crear los retiros, este deberá ser aprobado por el Concejo, previo informes técnicos elaborados por los departamentos correspondientes.

**Art. 194.-** Todas las fachadas; frontal, posterior y laterales de una edificación, que sobrepasen la altura de la edificación colindante deben ser revestidas y pintadas de acuerdo a la cromática establecida por el GAD.

La quinta fachada o cubierta de las edificaciones será debidamente tratada y mantenida

## SECCIÓN V PROHIBICIONES Y SANCIONES

**Art. 195.-** La Junta de Ornato, está facultada cuando fuere necesario para ordenar o efectuarse la demolición o reparación de aquellos edificios o construcciones que por su estado constituyan un inminente peligro de integridad física de sus moradores y transeúntes.

Para el efecto el Inspector de Control Municipal notificará a los propietarios con un plazo hasta sesenta días, dentro del cual deberá llevarse a cabo la demolición o reparación a que hubiere lugar, vencido este tiempo y de no haberse acatado lo dispuesto previo informe de la Junta de Ornato, procederá a resolver la demolición o reparación por cuenta del dueño del inmueble, quien cancelará por los trabajos de demolición el valor de las horas de trabajo de la maquinaria que se utilice y por los de reparación el costo de los materiales y la mano de obra que se empleen.

El cobro de los trabajos realizados por el GAD Municipal, por los conceptos contemplados en el inciso anterior, podrá hacerse por la vía coactiva si fuere necesario.

**Art. 196.-** Todo edificio que se construya o repare en alguna forma, necesariamente tendrá que ser pintado en todo su frente o frentes, pero fuera de estos casos, las viviendas deberán ser pintadas de manera anual (previa notificación municipal) hasta el mes de diciembre, caso contrario se cobrará a su propietario una multa del 5% del SBU, además de que deberá pintarlas.

**Art. 197.-** Si se impidiere al Comisario, a los Inspectores u otro Fiscalizador ingresar a inspeccionar la obra, se impondrá una multa equivalente al 50% del salario básico unificado del trabajador en general, sin perjuicio de las otras sanciones.

**Art. 198.-** Si se denunciare que la construcción invade y ocupa una parte del predio colindante, se clausurará la construcción provisionalmente, de comprobarse y ser evidente el



hecho se dispondrá la demolición total o parcial, concediendo el plazo de 15 días, sin perjuicio de la sanción por cualquier otra infracción. Si existieren dudas sobre el lindero, la construcción quedará clausurada hasta que exista sentencia ejecutoriada del juez competente; luego de lo cual el Comisario resolverá lo que sea procedente.

**Art. 199.-** Si se cometiere más de una contravención a las normas de esta ordenanza, las multas serán acumulativas.

**Art. 200.-** Es absolutamente prohibido satisfacer necesidades corporales en la vía pública y se considera un agravante cuando se atente al decoro, mora, buenas costumbres y respeto que se merecen los ciudadanos. Las infracciones a la presente disposición, serán sancionadas por el Comisario Municipal de Ornato con multa que oscilará entre US\$1.50 a US\$27 dólares americanos y/o detención del infractor.

**Art. 201.-** El propietario de la construcción de obra mayor que no exhiba el rótulo del profesional que está a cargo de la construcción como lo determina en esta ordenanza pagará una multa equivalente al 10% del SBU vigente.

**Art. 202.-** Se suspenderá el proceso de construcción:

- a) Cuando la construcción no cuente con el correspondiente Permiso de Construcción.
- b) Cuando la construcción se realice con permiso de construcción, pero haya realizado modificación no autorizada en el antes mencionado permiso.
- c) Cuando se comprobaré que el permiso de construcción haya sido otorgado, violando normas o disposiciones establecidas en esta Ordenanza.
- d) Cuando sea retirada la responsabilidad técnica de la obra, y el propietario de la misma no designe el responsable técnico que lo sustituya.
- e) Cuando realice obra mayor sin haber notificado al Municipio y obtenido el certificado de obra menor.

**Art. 203.-** Se revocará el permiso de construcción cuando, suspendida la obra a través del Comisario Municipal, a fin de realizar rectificaciones, éstas no se hubieren cumplido dentro de los plazos establecidos.

**Art. 204.-** Los propietarios que tengan lotes céntricos sin cerramiento están obligados a construir dicho cerramiento; caso contrario se aplicará una multa del 20% del SBU; y tanto los lotes céntricos como periféricos están obligados a desbrozarlos anualmente, caso contrario, el GAD Municipal efectuará dicho trabajo, el mismo que cobrará acorde a la planilla de trabajo realizado con un recargo del 10% del SBU. Los predios no construidos deberán mantenerse bajo condiciones de higiene, y salvo la utilización para fines agrícolas, no podrán ser destinados a otra finalidad que no sea autorizada por el GAD

De no cumplirse esta disposición se aplicarán las respectivas multas que se cobrarán mediante la vía coactiva.

**Art. 205.-** Toda persona que causare daño o destruyere parte de los jardines públicos, verjas, árboles, puentes, calzadas y en general obras de embellecimiento y ornato, será sancionado con multa de un salario básico unificado, sin perjuicio de la sanción legal y la reparación a costa del infractor.



**Art. 206.-** El incumplimiento a las disposiciones de este Título será sancionado por el Director de Planificación, quien citará al infractor y seguirá el procedimiento establecido de acuerdo a la ley, para las contravenciones de primera clase previstas en el Código Orgánico Integral Penal.

**Art. 207.-** Cuando se haya comprobado la infracción con el informe respectivo, el Director de Planificación procederá a sentar el acta de juzgamiento.

**Art. 208.-** Las multas y el valor de las reparaciones que realice el GAD, de acuerdo al presente Título, se recaudarán mediante la vía coactiva.

**Art. 209.-** Para el caso de edificaciones sin permiso municipal.- En los casos de construcciones que se hubieren sujetado a lo establecido en los respectivos permisos de construcción y a los planos aprobados o que se hubieren hecho sin ellos, en todo o en parte, se impondrá al propietario y profesional responsable de la construcción una multa de US\$10 dólares americanos por cada metro cuadrado de construcción ejecutada clandestinamente, sin perjuicio de que el Director de Planificación, ordene la demolición de la construcción hecha con infracción de las disposiciones legales, aun cuando esta hubiere sido completamente terminada, siempre que no hubieran transcurrido cuatro años, por lo menos, desde la fecha de dicha terminación.

Las construcciones en proceso que no cuenten con el correspondiente permiso municipal, serán paralizadas de inmediato; y, en caso de desobedecerse la orden de la paralización, se podrá adoptar las siguientes medidas:

- a) Requisa de herramientas con las que se prosiga en la infracción.
- b) Multa progresiva desde el 10% del avalúo de la obra construida en forma ilegal, con un incremento de 5% adicional por cada día que persista la infracción.
- c) El derrocamiento de la obra con personal y maquinaria municipal, a costa del infractor, valor que será cobrado previa la respectiva valoración.

**Art. 210.-** Las multas para el caso de resoluciones de servidumbres de acueducto no acatadas, serán sancionadas por el Director de Planificación con valores que oscilen entre el 5% al 15% del avalúo comercial del predio, de acuerdo a la gravedad de la infracción.

**Art. 211.-** En el caso que la vivienda afecte el espacio público se procederá a la demolición de la misma, a cargo del propietario.

**Art. 212.-** Quienes urbanicen, vendan lotes o construcciones en urbanizaciones que no cuenten con planos aprobados ni los respectivos permisos de construcciones serán sancionados con una multa equivalente a dos veces el valor del respectivo terreno, según el avalúo realizado por el departamento municipal correspondiente, sin perjuicio de que el Director de Planificación ordene la suspensión de las obras.

Constituye también infracción de este tipo, cualquier forma de promoción o publicidad de venta de lotes en terrenos sin la debida aprobación municipal de su fraccionamiento; formas entre las que se contarán los letreros “se venden lotes”. En este caso sin más trámite que el informe sustentado del correspondiente Inspector de Ornato, impondrá al propietario una



multa equivalente al 20% del avalúo del terreno total sobre el cual se pretende la venta de los lotes y se procederá al retiro inmediato de los medios de dicha promoción.

**Art. 213.-** Los propietarios de las construcciones que no hubieren sido concluidas pasados los tres años de emitido el permiso de construcción, de acuerdo con el cronograma de obra aprobado, serán sancionados con una multa equivalente al 10% del avalúo total del bien inmueble en construcción por año. Pasado el sexto año se cobrará el 20% del avalúo total del bien inmueble en construcción por año. Esta multa se duplicará en los casos de obras inconclusas realizadas sin contar con el permiso municipal; y, de acuerdo a un análisis socioeconómico.

Para efectos de aplicar esta sanción se entenderá también como construcción inconclusa, aquellas edificaciones que no se hayan terminado con la construcción de las áreas de cubiertas, sean inclinadas o planas, es decir, que se encuentra inconclusa la quinta fachada.

**Art. 214.-** Se prohíbe la ocupación de la vía pública con materiales de construcción.- El Director de Planificación, autorizará el 25% el ancho de la vía del lote a construir, con una vigencia de 8 días, tendrá un costo del 5% del SBU del trabajador en general. El desalojo de los desechos de materiales es obligación del propietario de la construcción, y si el GAD los retira el costo del operativo será cobrado al propietario mediante la expedición del título de crédito correspondiente.

**Art. 215.-** Ninguna persona natural o jurídica podrá efectuar obra alguna en las calles, avenidas, caminos, carreteras, pasajes, plazas, parques, áreas de protección ecológica (bosques o vegetación), puentes, portales y más espacios o lugares y bienes públicos destinados al bienestar colectivo.

El Departamento de Planificación, revocará el informe de aprobación de planos y el permiso de construcción expedidos, si comprobare que se han obtenido y presentado en las solicitudes y planos correspondientes, datos falsos o representaciones gráficas erróneas, de cualquier índole que fueren.

**Art. 216.-** La inobservancia de la prohibición constante en la disposición precedente traerá como consecuencia la orden municipal del derrocamiento o demolición de conformidad con lo dispuesto en esta ordenanza y las leyes vigentes.

**Art. 217.-** Control ciudadano de acción popular.- Concédase acción popular para denunciar ante el Alcalde, Junta de Ornato y/o Director de Planificación, las construcciones clandestinas que contravinieren esta ordenanza.

## TITULO II DESARROLLO CANTONAL

### CAPITULO I DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO

#### SECCIÓN I CONSIDERACIONES GENERALES



**Art. 218.-** El presente capítulo se denomina PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO, o en forma abreviada, PUGS, regirá en general el ordenamiento del suelo urbano.

**Art. 219.-** Para el efecto de adoptarse el PUGS y el conjunto de normas relacionadas con los aspectos urbanísticos que se refieren a la Clasificación del Suelo, Asignación de Uso de Suelo, Distribución Espacial de la Población, Características de Ocupación del Suelo, Sistema Vial y Equipamientos Urbanos.

En el área urbana 28 de Mayo se han establecido 10 Polígonos de Intervención Territorial, en el área urbana La Paz se han establecido 3 Polígonos de Intervención Territorial y en el área urbana Tutupali se han establecido 4 Polígonos de Intervención Territorial, los mismos que se encuentran delimitados y con su cuadro de características en la memoria técnica del PUGS.

**Art. 220.-** Alcance de la zonificación.- La zonificación de los ejes afectará los lotes que tengan su frente hacia el eje vial y hasta un fondo máximo de cuarenta metros medidos a partir del frente del lote.

**Art. 221.-** Uso y ocupación de suelo.- Constituyen parte esencial del presente capítulo los siguientes documentos técnicos que son parte de la memoria técnica del PUGS:

1. Planos de definición de Limite Urbano.
2. Plano de Clasificación del Suelo
3. Plano de Sub-clasificación del Suelo
4. Plano de los Polígonos de Intervención Territorial
5. Plano de los Tratamientos de los Polígonos de Intervención territorial
6. Cuadro Normativo Urbano
7. Planos de Características de Ocupación del Suelo.
8. Planos de determinación del suelo Urbanizable y No Urbanizable.
9. Plano de afectaciones por obra pública, protección natural y de amenazas
10. Estándares urbanísticos.
11. Planos de Infraestructura pública
12. Planos de Área Verde.
13. Planos de sistema vial.
14. Planos de Equipamiento Urbano.

**Art. 222.-** Límites del área urbana.- El área urbana está señalada en el plano de la ciudad.

Obligatoriamente se ubicarán fuera del límite del área urbana los siguientes usos:

1. Industrias de riesgos, mismas que serán determinadas por el Ministerio competente y/o la Jefatura Municipal de Gestión Ambiental, según corresponda.
2. Todo tipo de criaderos, exceptuando los que a juicio de la Municipalidad, según el departamento correspondiente puedan autorizarse en la ciudad.
3. Todo alojamiento restringido tipo 3 determinado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo (moteles, casas de cita, lenocinios, prostíbulos, centros nocturnos, cabaret, etc)





4. El comercio especializado de abastecimiento de combustible (gasolineras, estaciones de servicio)

La localización de estos usos de suelo en el territorio rural cantonal se someterá de igual forma a la normativa vigente en cuanto a Evaluación de Impacto Ambiental y al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente.

**Art. 223.-** Las áreas determinadas como de Expansión y Áreas Especiales de Protección y/o Riesgos, se encuentran determinados en la memoria técnica del PUGS.

## SECCIÓN II DE LAS MODIFICACIONES AL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO

**Art. 224.-** Podrán modificarse solamente las disposiciones del PUGS relativas a:

- a) Localización de equipamientos, trazados viales secundarios, áreas prioritarias de desarrollo urbano y las disposiciones relativas a las condiciones de edificaciones y urbanización dentro de las márgenes que establece el Capítulo.
- b) El Concejo Cantonal de ser el caso propondrá las reformas al presente Capítulo, cuya modificatoria estará sujeta a lo que prescribe el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS)

**Art. 225.-** Las modificaciones del diseño urbano permisible serán aquellas que varíen la densidad de población, distribuyéndola o incrementándola hasta el 10% de la asignada. El coeficiente de uso del suelo (CUS) y el tamaño de sus lotes, podrán variar hasta el 10% de los indicadores establecidos en el PUGS.

La altura de construcción de los edificios se incrementará en un piso más respecto a la propuesta original del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

**Art. 226.** De no cumplirse con las condiciones establecidas en los artículos precedentes, no se aceptará la modificación propuesta.

**Art. 227.-** Solo al Concejo Cantonal le corresponde interpretar en forma obligatoria las disposiciones de este Capítulo, así como acordar su modificación.

## SECCIÓN II DEFINICIONES

**Art. 228.-** Para la aplicación de esta ordenanza y la de las disposiciones administrativas relativas a ella se utilizarán las definiciones siguientes:

**PIT.-** Polígono de Intervención Territorial

**Acera.-** Es la parte lateral de la vía pública comprendida entre la línea de fábrica y la calzada, destinada al tráfico de peatones.



**Altura de la edificación.-** Es la máxima distancia vertical permitida por la zonificación. Se medirá desde la mitad del frente del lote, paralela al nivel natural del terreno. En la altura máxima se excluyen el subsuelo, los tanques de agua, tapa gradas, cajas de ascensor y elementos de remate y mecánicos.

**Ampliación.-** Cualquier obra adicional que signifique el incremento del área de construcción de una edificación.

**Ancho de la vía.-** Es la distancia de la zona de uso público vial tomada entre la línea de fábrica.

**Ancho de calzada.-** Es la medida transversal entre los bordes de los bordillos de una vía.

**Ancho de la acera.-** Es la medida ortogonal entre la línea de fábrica y el extremo del bordillo.

**Área de reserva urbana.-** Territorio básicamente agropecuario y forestal que debe ser preservada para mantener el equilibrio con las zonas de desarrollo urbano.

**Adosamiento de mutuo acuerdo.-** Adosamiento mediante acuerdo protocolizado entre propietarios de lotes colindantes.

**Áreas especiales.-** Son las franjas que bordean los ríos y quebradas dentro de los límites del cantón.

**Área verde.-** Espacio de territorio dentro del área urbana de la ciudad, destinada a áreas recreativas como bosques, jardines, parterres, etc. en la que deben ser sembrados árboles, césped, etc. donde no se puede construir viviendas de ningún tipo.

**Área comunal.-** Corresponde al área total de espacios verdes o recreativos y de equipamiento destinados para el uso de la comunidad.

**Área de la ciudad.-** Comprende los territorios conformados por el área de protección urbana y el área urbana consolidada.

**Área de protección urbana.-** Es la zona que circunda al área urbana consolidada y los límites de la ciudad (límite urbano).

**Área de lote.-** Es la superficie de un predio comprendido entre sus linderos.

**Área expansión urbana.-** Área periférica a la ciudad y a cabeceras parroquiales con usos urbanos en diferentes grados de consolidación. Sus límites están condicionados por proyectos de infraestructura y pueden ser incorporadas al área urbana por etapas.

**Área no computable.-** Son todas aquellas áreas construidas correspondientes a los locales no habitables en subsuelos; escaleras y circulaciones generales de uso comunal, ascensores, duetos de instalaciones y basura, áreas de recolección de basura, bodegas y estacionamientos cubiertos en subsuelo y estacionamientos cubiertos en planta baja.

**Área total construida o área bruta.-** Es el área que resulta de sumar todos los espacios construidos cubiertos que se encuentren sobre y bajo el nivel natural del terreno.



**Área bruta (total urbanizable).**- Corresponde al área total del predio a urbanizarse.

**Área urbanizable.**- Es la resultante de descontar del área bruta, las áreas correspondientes a derechos de vías, equipamientos, áreas de protección natural y servicios públicos.

**Área útil construida.**- Es el área resultante de restar del área total construida, el área no computable.

**Área construida.**- Es la suma de la superficie edificada excluyendo azoteas.

**Área de protección natural.**- Es aquella no edificable destinada a la protección y control ambiental, inclusive a la necesaria por la existencia de ríos, quebradas y similares.

**Avenida.**- Vía urbana de doble sentido dividida por un parterre central.

**Baño público.**- Espacio público cubierto, permanente o transitorio para higiene personal.

**Barrera arquitectónica.**- Constituye todo elemento de una edificación o espacio urbano, de difícil uso para los discapacitados.

**Borde superior de quebrada.**- Corresponde a la línea formada por la sucesión de los puntos más altos que delimita los lados del cauce de la quebrada.

**Bordillo.**- Faja o cinta de piedra u hormigón que forma el borde de una acera.

**Calzada.**- Es el área de la vía pública destinada al tránsito de vehículos, parte de la calle, comprendida entre dos aceras.

**Carga permanente.**- Se define por el peso de todos los elementos constructivos de una edificación.

**Carga accidental.**- Toda carga que pueda imponerse a una estructura en relación a su uso.

**Callejón.**- Una vía pública secundaria que proporciona un medio de acceso a las propiedades contiguas.

**Camino de servicio.**- Un camino ubicado detrás o al lado de un lote para propósitos de servicio.

**Carga muerta.**- El peso de toda construcción estacionaria permanente que forma parte de la estructura.

**Carga viva.**- Toda la carga que puede imponerse a una estructura, con excepción de la carga muerta, la carga del viento, debe considerarse como carga viva.

**Cerramiento definitivo.**- Es el muro, reja o verja que, ubicada en el sitio correcto de acuerdo a la línea de fábrica extendida al usuario, delimita la superficie del lote de terreno, tanto en su frente, como en sus costados laterales y su parte posterior.



**Cimentación.-** La parte de la edificación situada bajo el nivel inferior del edificio, que proporciona apoyo a la estructura y que transmite sus cargas al terreno.

**Coefficiente de ocupación del suelo (COS planta baja).-** Es la relación entre el área útil construida en planta baja y el área total del lote.

Para usos de suelo industrial se excluyen del cálculo las circulaciones vehiculares internas a la edificación y externas cubiertas.

**Coefficiente de Utilización del suelo total (CUS total).-** Es la relación entre el área útil total construida y el área del lote.

**Corredor (hall, pasillo).-** Área o espacio de circulación horizontal

**Clave catastral.-** Es el número de identificaciones de las propiedades urbanas que constan en el Archivo Catastral Municipal.

**Culatas.-** Parte posterior de las edificaciones, que es obligación del propietario mantenerlas enlucidas y pintadas de color blanco.

**Cuneta.-** Zanja en cada uno de los lados de un camino o carretera, para recibir las aguas lluvias.

**Densidad poblacional.-** Es el número de personas por hectárea.

**Densidad bruta de población.-** Es la relación entre el número de habitantes y el área total urbanizable.

**Densidad neta de población.-** Es la relación entre el número de habitantes y el área útil urbanizable.

**Derecho de vía.-** Es una faja de terreno colindante a la vía destinada para la construcción, conservación ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de caminos. Generalmente se conoce como derecho de vía a la zona de camino afectada por este derecho, medido desde el eje vial, faja que es independiente del retiro de construcción.

**Diagnóstico ambiental de la situación actual.-** Es un informe similar al estudio de impacto ambiental, pero aplicable a proyectos que están en cualquiera de sus fases de ejecución y tienen por objeto operativo la identificación y determinación de los efectos beneficiosos y nocivos que el establecimiento está provocando sobre cada uno de los componentes socio-ambientales, en la perspectiva de definir las medidas de mitigación que deben incorporarse para minimizar o eliminar los impactos negativos y potenciar los impactos positivos. El diagnóstico ambiental contiene una propuesta de las medidas de mitigación, rehabilitación, recuperación del sitio afectado por los Impactos ocasionados por las propias actividades.

**Elevación.-** Toda parte de un edificio con frente a la calle, espacio público o patios principales interiores.



**Equipamiento.-** Es el destinado a actividades e instalaciones que generan ámbitos, bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida, independientemente de su carácter público o privado. El equipamiento normativo tiene dos componentes: de servicios sociales y, de servicios públicos.

**Equipamiento comunal.-** Es el espacio o conjunto de espacios cubiertos o abiertos destinados a equipamiento de servicios sociales y de servicios públicos.

**Equipamiento urbano.-** Es el espacio o conjunto de espacios cubiertos o abiertos en predios destinados para los servicios comunitarios.

**Estudio de Impacto ambiental.-** Estudio técnico de carácter multidisciplinario a ser desarrollado de manera previa a la ejecución de un proyecto, que tiene por objeto operativo la identificación y predicción de las características de los efectos beneficiosos y nocivos que dicha ejecución provocará sobre cada uno de los componentes socio-ambientales, en la perspectiva de definir las medidas de mitigación que deben incorporarse al diseño, construcción, operación y/o clausura del proyecto, para minimizar o eliminar los impactos negativos y potenciar los impactos positivos.

**Fachada.-** Es el plano vertical que limita una edificación. Cuando no existe retiro frontal coincide con una línea de fábrica.

**Frente de lote.-** Es la longitud del predio adyacente a una vía, que establece el límite entre el dominio público y el dominio privado y permite el acceso directo a la edificación.

**Frente mínimo de lote.-** Es el frente del Jote establecido por la zonificación.

**Hall.-** Vestíbulo, recibidor o zaguán.

**Hito.-** Elemento de carácter arquitectónico, urbano, territorial, cultural o histórico que tiene tal significación que constituye un referente con aceptación colectiva,

**Índice de habitabilidad (vivienda).-** Relación que expresa la cantidad de metros cuadrados de vivienda por persona.

**Informe de regulación urbana.-** Certificado que contiene las normas de zonificación de un predio.

**Lindero.-** Es la línea común que define legalmente el límite entre dos o más lotes, o entre un lote y una zona de uso público.

**Línea de retiro.-** Línea paralela a un lindero, trazada a una distancia determinada por la autoridad municipal y delante de la cual no puede edificarse en dirección al lindero correspondiente.

**Línea de fábrica.-** Lindero entre un lote y las áreas de uso público.

**Lote/Predio.-** Área de terreno ocupada o destinada a la ocupación que establezca la autoridad municipal y que tenga frente directo a una calle pública o un camino privado.





**Lotización.-** Es un terreno delimitado convenientemente para construir en un núcleo residencial y se llamarán lotizaciones a los fraccionamientos que exceden de 10 lotes y se encuentren ubicados en las zonas suburbanas y zonas de expansión urbana

**Lote mínimo.-** Es el área mínima de terreno establecida por la zonificación para el proceso normativo de edificación o de subdivisión.

**Local habitable.-** Es un espacio cubierto, destinado normalmente a ser vivienda o lugar de trabajo de larga permanencia de personas, tales como: oficinas, estudios, despachos, salas, esta res, comedores, dormitorios, cocinas; se excluyen: lavaderos, servicios higiénicos, despensas, circulaciones, vestíbulos, depósitos, estacionamientos, ascensores o similares

**Manzana.-** Es el área, dentro de un trazado urbano, limitada por áreas de uso público (calles).

**Medianera.-** Es el lindero o límite entre parcelas colindantes.

**Mobiliario urbano.-** Todo elemento que presta un servicio al cotidiano desarrollo de la vida en la ciudad.

**Nomenclatura.-** Sistema de ordenamiento y clasificación de los nombres de las calles y espacios públicos.

**Ochava.-** Recorte en ángulo o circular que se hace en un terreno o construcción esquinera con el fin de mejorar la visibilidad, o parte de la acera correspondiente al chaflán.

**Parterre.-** Vereda o isla de seguridad central en las vías, que dividen el sentido y/o flujo de circulación vehicular y puede servir de refugio en el tránsito del peatón.

**Pasaje peatonal.-** Son aquellas vías destinadas a uso exclusivo de peatones con ingreso eventual de emergencia para vehículos.

**Parada de bus.-** Espacio público destinado al ascenso y descenso de pasajeros.

**Patio de manzana.-** Espacio abierto público, semipúblico o privado, formado al interior de la manzana.

**Permiso de habitabilidad.-** Es la autorización que el Municipio concede para que una construcción entre en uso o servicio.

**Permiso o licencia de construcción.-** Documento otorgado por la autoridad municipal competente, para ejecutar una obra física.

**Piso o planta.-** La edificación que se levanta a partir del nivel del suelo incluida la que se halla a nivel más bajo.

**Plano.-** Es la representación gráfica a escala de la ciudad, de una urbanización, subdivisión, edificación u otras obras.

**Plano de zonificación.-** Es la graficación de la división territorial en áreas, zonas o sectores de la ciudad para guiar y controlar el proceso de desarrollo urbano.

**Plan vial.-** Es el conjunto de programas, normas y planos que rigen el desarrollo de las vías urbanas en áreas totales o parciales por zonas en la ciudad.



**Predio.-** Es un lote de terreno con o sin edificaciones.

**Plano aprobado.-** Plano legalizado por la autoridad municipal competente.

**Plan de manejo ambiental.-** Es la guía para la acción que orienta a los encargados de ejecutar un proyecto sobre la implementación de medidas de mitigación ambiental, estableciendo objetivos, estrategias, responsables, cronogramas y recursos necesarios para ello. El plan de manejo ambiental es parte integrante del estudio de Impacto ambiental.

**Plataforma.-** Terreno horizontal producto de la nivelación de las pendientes de aquel.

**Portal.-** Superficie cubierta limitada por pilares de soporte o de otro modo, para el acceso peatonal o vehicular a un edificio.

**Reconstrucción.-** Intervención que tiene por objeto la devolución parcial o total de un bien patrimonial que debido a su estado de deterioro no es posible consolidar o restaurar, reproduciéndose sus características, pero denotando su contemporaneidad. En casos de intervención parcial en un bien monumental deberá preverse su reversión sin afectar lo existente.

**Reconstruir.-** Construir parcial o totalmente un edificio con las características originales.

**Reestructuración.-** Intervención que se realiza con el fin de devolver las condiciones de resistencia y estabilidad de todas las partes afectadas de una edificación, en especial de bienes patrimoniales.

**Reestructuración urbana.-** Intervención para lograr la articulación y vinculación de los elementos constitutivos que forman un tramo, debido a rupturas ocasionadas por intervenciones urbanas y modificaciones de la edificación de un segmento urbano.

**Rehabilitación arquitectónica.-** Intervención en un bien o conjunto patrimonial catalogado como de protección absoluta o parcial y en el que no sea factible o conveniente la restauración total o parcial. Su cualidad esencial es la de recuperar las condiciones de habitabilidad respetando la tipología arquitectónica, las características morfológicas fundamentales, así como la integración con su entorno.

**Reintegración arquitectónica.-** Restitución de elementos que fueron desplazados o destruidos por su grado de deterioro.

**Remodelar.-** Se considera a las modificaciones realizadas en las edificaciones existentes que incluyan los siguientes trabajos:

- a) Aumento en las dimensiones.
- b) Cambio en la cubierta.
- c) Modificación del conjunto de puertas y ventanas exteriores.
- d) Del sistema sanitario o de drenaje.
- e) Cambio de uso de una edificación o parte de ella. Para la presente definición no se considera como remodelación la apertura de una ventana o puerta de comunicación interior, el trazado de jardines, enlucidos, pinturas revestimientos, o reparación de cubiertas.



En las áreas históricas la remodelación se limita a renovar elementos constitutivos de la edificación para mejorar las condiciones de habitabilidad, la imagen formal y la estabilidad, sin que pierda o se distorsione su tipología ni su característica morfológica esencial

**Resguardo.-** Acción de defensa y cuidado de los bienes patrimoniales.

**Restauración.-** Intervención en un bien patrimonial protegido que permite devolver sus elementos constitutivos al estado original.

**Restitución.-** Volver a ubicar en un sitio o composición original, elementos o partes del bien patrimonial desubicados o destruidos por acciones de deterioro irreversible.

**Retiro de construcción.-** Distancia comprendida entre los linderos y las fachadas; esta se tomará horizontalmente y perpendicular al lindero.

**Retiro de medianeras.-** Es la distancia mínima que debe preverse entre el lindero lateral de un lote a la parte más saliente que contengan ventanas en la fachada de este mismo lado, en cualquiera de las plantas existentes.

**Retiro frontal.-** Es la distancia mínima que debe preverse entre la línea de fábrica o la fachada principal del edificio, en la planta baja de un lote y la parte más saliente de la fachada de un edificio del mismo lado.

**Retiro posterior.-** Es la distancia mínima libre que debe dejarse entre el lindero posterior.

**Sector urbano.-** Área con características homogéneas en su estructura de usos y ocupación de suelo precedido por antecedentes históricos de su origen y establecido para el planeamiento urbano.

**Subsuelo.-** Es la parte de una edificación ubicada bajo el nivel natural del terreno que puede incluir locales habitables.

**Suelo urbanizable.-** Son aquellas áreas que el Plan General de Desarrollo Territorial destina a ser soporte del crecimiento urbano previsible. El suelo urbanizable debe ser considerado como equivalente a suelo en área de expansión urbana.

**Suelo no urbanizable.-** Son aquellas áreas de un distrito urbano que, por sus condiciones naturales, sus características ambientales, de paisaje, turísticas, históricas y culturales, su valor productivo, agropecuario, forestal o minero no pueden ser incorporadas como suelo urbano y urbanizable. El suelo no urbanizable debe ser considerado como equivalente a suelo rural o suburbano.

**Subdivisión.-** Se denomina a la división de un terreno con un máximo de diez lotes.

**Talud.-** Inclinación o declive del paramento de un muro o de un terreno.

**Uso del suelo.-** Tipo de uso asignado de manera total o parcial a un terreno o edificación.



**Uso de suelo compatible.-** Es aquel cuya implantación puede coexistir con el uso de suelo principal sin perder éste ninguna de las características que son propias dentro del sector delimitado.

**Uso de suelo condicionado.-** Es aquel cuya aprobación está supeditada al cumplimiento de los requerimientos estipulados en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Yacuambi, no puede reemplazar el uso del suelo principal.

**Uso de suelo principal.-** Es aquel señalado por la zonificación como obligatorio y predominante.

**Uso de suelo prohibido.-** Es aquel que se contrapone al uso principal asignado en la zonificación, por lo cual se prohíbe su implantación.

**Uso privado.-** Comprende actividades desarrolladas por los particulares o el sector público en régimen de derecho privado.

**Uso público.-** Comprende actividades desarrolladas por el sector público o privado en régimen de derecho público.

**Vivienda de interés social.-** Se entenderá a aquella que siendo propuesta por el sector público o privado tenga como objetivo básico la oferta de soluciones tendientes a disminuir el déficit habitacional de sectores populares.

**Urbanización.-** Es un terreno urbano dividido en más de diez lotes dotados de infraestructura básica aptos para construir de conformidad con las normas vigentes en la materia y que comprenden áreas de uso público.

#### SECCIÓN IV

#### NORMAS PARA EL USO DE SUELO DE LA CIUDAD Y DE ÁREA DE EXPANSIÓN

**Art. 229.-** El funcionamiento territorial, así como la construcción de viviendas, edificios y en general cualquier tipo de construcciones, se sujetarán a las normas técnicas de Uso de Suelo y características de Ocupación de Suelo, previstas en el PUGS, y en el Título I, de Urbanismo, Construcción y Ornato.

**Art. 230.-** Las normas y determinaciones de uso de suelo previstas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo se refieren a las siguientes:

- a) Clasificación del Suelo Urbano: suelo urbano y suelo rural.
- b) Determinación de Polígonos de Intervención.
- c) Asignación de Tratamientos a los polígonos de Intervención.
- d) Asignación de Usos de Suelo Urbano. Usos principales, complementarios, restringidos y prohibidos.

**Art. 231.-** Para terrenos no urbanizables el GAD designará una partida presupuestaria para la adquisición de los terrenos, con la finalidad de que estos espacios sean considerados como áreas de reforestación y recreación, en los cuales la Dirección de Planificación deberá elaborar la respectiva planificación, dichos terrenos no podrán ser subdivididos.



**Art. 232.-** Las determinaciones para la distribución espacial de la población se refieren a los siguientes:

1. Cálculo de la superficie útil por Polígonos de Intervención Territorial.
2. Asignación de densidades.

**Art. 233.-** Las determinaciones para las características de ocupación del suelo urbano y del área de expansión se refieren a los siguientes:

1. Cálculo de las densidades Neta y Bruta.
2. Tamaño de Lote por Vivienda.
3. Lote Mínimo.
4. Frentes Mínimos.
5. Tipo de Implantación y Retiros.
6. C.O.S.
7. C.U.S.

## SECCIÓN V DE LOS DOCUMENTOS TÉCNICOS

**Art. 234.-** El conjunto de planos y normativas que forman parte de la memoria técnica de PUGS, constituyen los documentos técnicos que complementan la parte operativa y de gestión urbanística del presente Capítulo.

La memoria técnica en todas sus partes: Componente Estructurante, Componente Urbanístico, Gestión del Suelo, Propuestas, Normativas, queda incorporada como el instrumento referencial más idóneo para la gestión del desarrollo de la ciudad.

## SECCIÓN VI DEL MANEJO URBANO

**Art. 235.-** Todos los usos no expresamente permitidos en cada uno de los Polígonos de Intervención Territorial, se entenderá que están prohibidos. En el caso de usos de suelo no previstos y que exista interés por emplazarlos en uno o varios de los diferentes Polígonos de Intervención Territorial, su aceptación queda condicionada a que cada uso de suelo cumpla simultáneamente las siguientes condiciones relativas a su naturaleza:

- a) Susceptible de asimilarse a uno de los grupos de usos principales, complementarios o compatibles, previstos para el Sector de Planeamiento.
- b) Demandar para su emplazamiento en dicho sector, espacios construidos cubiertos y descubiertos y consumo de servicios básicos, similares a los demandados por los usos asignados.
- c) No generar impactos ambientales que molesten o interfieran con las actividades de los usos asignados.
- d) Que su funcionamiento no genere en el Sector de Planeamiento riesgos mayores a los que generan por la naturaleza los usos previstos.
- e) Además de cumplir con la normativa ambiental si el caso lo requiere.





**Art. 236.-** Todos los usos que no han sido expresamente asignados a cada uno de los Polígonos de Intervención Territorial, deberán relocalizarse hacia los sectores en los que se permite su emplazamiento. De esta situación se notificará a los propietarios de los establecimientos a petición de parte interesada y/o Municipio.

Corresponderá al Consejo Cantonal establecer en cada caso el plazo en el cual deberá efectuarse la relocalización del establecimiento.

**Art. 237.-** No obstante de lo señalado en el artículo anterior, los propietarios de los establecimientos considerados como usos de suelo incompatibles, podrán, luego de la notificación a la que se refiere el artículo anterior, acogerse voluntariamente a una Auditoría Ambiental, la cual tendrá como objetivos:

- a) Determinar el grado de cumplimiento de las normativas vigentes en materia ambiental, tanto a nivel local- incluyendo las constantes en el presente Capítulo como a nivel nacional, tales como el Código de la Salud y la Ley de Prevención y Control de la Contaminación Ambiental y sus Reglamentos.
- b) Evaluar los sistemas de gestión ambiental empleados.
- c) Determinar la coherencia de la gestión ambiental de la empresa con la normativa vigente en la materia.

Este proceso de integración ambiental será supervisado y evaluado por el Consejo Cantonal, estableciendo en cada caso claramente los plazos para la ejecución de la Auditoría Ambiental y la implementación de su Programa de Medidas Correctoras, así como la periodicidad de la Auditoría en el futuro.

Si la Implementación del Programa de Medidas Correctoras no logra el cumplimiento de las normativas vigentes, por motivos de fuerza mayor de cualquier naturaleza no puede realizarse tal implementación, por lo tanto se producirá la relocalización del uso de suelo o establecimiento, siguiendo para el efecto las disposiciones en el artículo anterior.

En consecuencia, el GAD a través de la Dirección de Planificación, ratificará la permanencia de los usos de suelo que luego de la implementación del respectivo Programa de Medidas Correctoras, hayan logrado integrarse ambientalmente cumpliendo la normativa vigente. La ejecución de la Auditoría Ambiental y la formulación e implantación del Programa de Medidas Correctoras, será de responsabilidad técnica y económica de los interesados.

**Art. 238.-** En los diferentes Polígonos de Intervención Territorial así como en los asentamientos urbanos y su área de expansión, se permitirán en calidad de usos compatibles o complementarios los vinculados a la agricultura urbana.

**Art. 239.-** El PUGS que constituye el instrumento básico orientador del crecimiento armónico de la ciudad, deberá ser evaluado sistemática y periódicamente para ajustarlo a las circunstancias socio-económicas y físico-espaciales, variables en el tiempo.

**Art. 240.-** Cuando alguna actuación urbanística no se halle regulada por las determinaciones de este Capítulo o en su defecto estas sean insuficientes para tal finalidad, dicha actuación podrá a petición de parte interesada ser conocida y resuelta por el Consejo Cantonal, previo informes del Departamento de Obras Públicas y de la Dirección de Planificación.



**Art. 241.-** Cualquier autorización, resolución, permiso o reglamentación adoptados en contra del Plan de Uso y Gestión de Suelo del Cantón Yacuambi, serán nulos.

### DISPOSICIONES GENERALES

**Art. 242.-** Con la finalidad de precautelar la estabilidad de terrenos inclinados con pendientes positivas o negativas menores o iguales a 30% perpendiculares a la vía, la edificación podrá solucionarse sobre plataformas aterrazadas, cuyas longitudes horizontales máximas se medirán desde el nivel natural del terreno donde inicia cada plataforma, hasta el talud vertical en donde la altura con relación al nivel natural del terreno en ese punto, no supere los seis metros, y para terrenos mayores a 30% la altura del talud vertical no superará los 9 metros. Se establecerá el retranqueo de mínimo 3 metros por cada nuevo piso adicional al otorgado en la línea de fábrica.

En el caso de terrenos con pendientes positivas en el que se use la primera plataforma únicamente para parqueos, ésta no superará el 30% del área total del terreno, y no se la considera como un piso o nivel de la construcción siempre que no supere la altura de 2.30m desde el nivel de acera.

**Art. 243.-** Con la finalidad de dar cumplimiento a lo dispuesto en el COOTAD artículo 481.1 referente a excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada, se establece el error técnico en  $\pm 6\%$  del área total del predio escriturado.

Las áreas o excedentes que superen el error técnico deberán ser adjudicadas al propietario del predio, previo informes favorables del Departamento de Planificación, Departamento de Avalúos y Catastros previa cancelación del valor del excedente de acuerdo al avalúo catastral vigente.

**Art. 244.-** Se respetará la restricción de uso de suelo determinado como no urbanizable dentro del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

**Art. 245.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Yacuambi, promoverá el desarrollo equitativo de las parroquias, a través de proyectos encaminados a cubrir las necesidades de la ciudadanía

**Art. 246.-** Las vallas publicitarias únicamente se colocarán en las avenidas de la ciudad, siempre y cuando no causen contaminación visual, así como en los sitios no consolidados.

### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**PRIMERA:** Cualquier inconveniente que surja para la aplicación de esta ordenanza, se remitirá a lo dispuesto por el COOTAD, PDYOT, normas de arquitectura y demás normas conexas, dejando la posibilidad de reformar la presente ordenanza.



**SEGUNDA:** Las disposiciones de esta ordenanza prevalecerán por su especificidad sobre las de carácter general que se las opongan y que consten en otros cuerpos normativos cantonales.

### DISPOSICIÓN DEROGATORIA

**ÚNICA:** Deróguense todas las ordenanzas anteriores que se opongan a la presente.

### DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial.

DADA Y FIRMADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO MUNICIPAL DE YACUAMBI, A LOS NUEVE DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL VEINTIUNO.

Lcdo. Víctor Manuel Gualán Chalán  
ALCALDE DE YACUAMBI

Abg. Doris Patricia Armijos Chalán  
SECRETARIA GENERAL

Abg. Doris Armijos Chalán, SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN YACUAMBI,

**CERTIFICO**, que la **ORDENANZA DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DE LAS CABECERAS PARROQUIALES DEL CANTÓN YACUAMBI**, conforme lo establece el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Yacuambi, en sesiones ordinaria y extraordinaria de fechas 08 y 09 de septiembre de dos mil veintiuno, en primero y segundo debate, respectivamente.

Yacuambi, 10 de septiembre de 2021

Abg. Doris Armijos Chalán  
SECRETARIA DEL GAD MUNICIPAL DE YACUAMBI

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN YACUAMBI.- De conformidad con la certificación que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, **REMÍTASE** al señor Alcalde la **ORDENANZA DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DE LAS CABECERAS PARROQUIALES DEL CANTÓN YACUAMBI**, para su sanción respectiva.



Yacuambi, 10 de septiembre de 2021

Abg. Doris Armijos Chalán  
SECRETARIA DEL GAD MUNICIPAL DE YACUAMBI

Yacuambi, 13 de septiembre de 2021.-

**Víctor Manuel Gualán Chalán, ALCALDE DEL CANTÓN YACUAMBI.-** En uso de las atribuciones que me concede el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y habiéndose observado el trámite legal pertinente, **SANCIONO la ORDENANZA DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DE LAS CABECERAS PARROQUIALES DEL CANTÓN YACUAMBI;** y, en consecuencia, ordeno su **PROMULGACIÓN** a través de la Gaceta Oficial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Yacuambi, conforme al artículo 324, de la Ley ibídem.- Cúmplase.

Víctor Manuel Gualán Chalán  
ALCALDE DEL CANTÓN YACUAMBI

**RAZÓN.-** El señor licenciado Víctor Manuel Gualán Chalán, Alcalde del cantón Yacuambi, sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Yacuambi, la **ORDENANZA DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DE LAS CABECERAS PARROQUIALES DEL CANTÓN YACUAMBI,** a los trece días del mes de septiembre de dos mil veintiuno.- LO CERTIFICO.

Yacuambi, 13 de septiembre de 2021

Abg. Doris Armijos Chalán  
SECRETARIA DEL GAD MUNICIPAL DE YACUAMBI