

12

05/10/2017

REFORMA A LA  
ORDENANZA  
SUSTITUTIVA DE  
RÉGIMEN DE  
SUELO URBANO Y  
RURAL DEL  
CANTÓN PUJILÍ  
USO, OCUPACIÓN  
Y EDIFICABILIDAD

---

Handwritten text, likely bleed-through from the reverse side of the page. The text is mirrored and includes the words "RESEARCH" and "DEPARTMENT".



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN PUJILÍ  
REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA DE RÉGIMEN DE SUELO URBANO Y RURAL DEL  
CANTÓN PUJILÍ  
(USO, OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD)

---

REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA DE RÉGIMEN DE SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN  
PUJILÍ  
- USO, OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD -

**Considerandos:**

**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON PUJILÍ**

**CONSIDERANDO:**

**Que**, la Constitución de la República del Ecuador dentro de su artículo 264, numeral 1; al igual que el artículo 55, literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, citan como una de las competencias exclusivas de los gobiernos municipales 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;

**Que**, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en su artículo 2 literal 4) son lineamientos para el desarrollo el *Promover el equilibrio territorial, en el marco de la unidad del Estado, que reconozca la función social y ambiental de la propiedad y que garantice un reparto equitativo de las cargas y beneficios de las intervenciones públicas y privadas.*

**Que**, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en su artículo 44, literal b), al referirse a las disposiciones generales de los planes de ordenamiento territorial; a nivel cantonal se observará el siguiente criterio: *contiene la localización de todas las actividades que se asiente en el territorio y las disposiciones normativas que se definan para el efecto. Corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales y metropolitanos la regulación, control y sanción respecto del uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón. Las decisiones de ordenamiento territorial de este nivel, racionalizarán las intervenciones en el territorio de todos los gobiernos autónomos*

**Que**, Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en su Artículo 2.- Objeto. Esta Ley tiene por objeto normar el uso y acceso a la propiedad de la tierra rural, el derecho a la propiedad de la misma que deberá cumplir la función social y la función ambiental. Regula la posesión, la propiedad, la administración y redistribución de la tierra rural como factor de producción para garantizar la soberanía alimentaria, mejorar la productividad, propiciar un ambiente sustentable y equilibrado; y otorgar seguridad jurídica a los titulares de derechos.

**Que**, Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo en su Artículo 1.- Objeto. Esta Ley 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



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN PUJILÍ**  
**REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA DE RÉGIMEN DE SUELO URBANO Y RURAL DEL  
CANTÓN PUJILÍ**  
**(USO, OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD)**

---

---

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**, Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo en su Artículo 2.- Ámbito de aplicación. Las disposiciones de esta Ley serán aplicables a todo ejercicio de planificación del desarrollo, ordenamiento territorial, planeamiento y actuación urbanística, obras, instalaciones y actividades que ocupen el territorio o incidan significativamente sobre él, realizadas por el Gobierno Central, los Gobiernos Autónomos Descentralizados y otras personas jurídicas públicas o mixtas en el marco de sus competencias, así como por personas naturales o jurídicas privadas.

**Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su artículo 57 literal a) sobre atribuciones del concejo municipal, manifiesta que le corresponde *el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones.*

**Que**, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pujilí, aprobó la Ordenanza Sustitutiva de Régimen de Suelo Urbano y Rural del Cantón Pujilí (Uso, Ocupación Y Edificabilidad), el 2 de diciembre del 2016.

En uso de las atribuciones señaladas en el artículo 7 y 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, expide la:

**REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA DE RÉGIMEN DE SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN  
PUJILÍ (USO, OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD)**

**Art. 1** en el Art. 64 luego del término "Habitacionales" añadir "y Edificios multifamiliares" y sustituir la cifra "10.000" por "20.000"

**Art. 2** en el Art. 65 suprimir el texto "con aceras y calzada pavimentada o adoquinada"

**Art. 3.** En el Art. 67 añadir el numeral "5) Los conjuntos habitacionales y edificios multifamiliares no forman parte de la contribución de áreas verdes y equipamientos comunitarios y se deben someter a lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, y deberá prever para áreas de uso comunal, áreas verdes, jardines, juegos infantiles y recreo; al menos 12.00 m<sup>2</sup> por cada unidad de vivienda."

**Art. 4.** En el numeral 6) del Art. 68, luego del término "Cuando" añadir los términos "en el área urbana"

**Art. 5.** En el Art. 72 sustituir el término "Ministerio" por "entidades públicas"

**Art. 6.-** En el Art. 77, sustituir el contenido de los tres últimos párrafos, por el siguiente texto "Si el excedente supera el error técnico de medición previsto, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, sin mediar



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN PUJILÍ**  
**REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA DE RÉGIMEN DE SUELO URBANO Y RURAL DEL  
CANTÓN PUJILÍ**  
**(USO. OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD)**

---

---

pago alguno, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados. La misma que se protocolizará e inscribirá en el Registro de la Propiedad. En cumplimiento con lo que determina la segunda Disposición Reformativa de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.”

Art. 7.- En el Art. 78, sustitúyase el segundo párrafo por el siguiente texto “En el área urbana del cantón Pujilí, toda construcción nueva, ampliación o remodelación, que de frente a una vía pública, se deberá contemplar el uso de teja en la cubierta, en el o los frentes de la edificación, en un área no inferior al 7% de su superficie.”

Art. 8.- en el Art. 79 sustituir el texto “no se permitirá la ocupación ni la construcción de estacionamientos cubiertos, debiendo tales retiros” por “se podrá ocupar únicamente en planta baja para local comercial o estacionamiento cubierto en un máximo del 30% del frente del lote y el sobrante deberá”

Art. 9.- en el Art. 105 sustituir “ 1) Continúa a línea de fábrica, 2) Continua con retiro frontal, 3) Pareada a línea de fábrica, 4) Pareada con retiro frontal, 5) Aislada, por el siguiente cuadro:

A	AISLADA
BL	PAREADA A LINEA DE FABRICA
BR	PAREADA CON RETIROS
CL	CONTINUA A LINEA DE FABRICA
CR	CONTINUA CON RETIROS
EQ	EQUIPAMIENTO URBANO
PR	PROTECCION

Art. 10.- En el numeral 2. del Art. 108 sustituir la tabla:



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN PUJILÍ**  
REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA DE RÉGIMEN DE SUELO URBANO Y RURAL DEL  
CANTÓN PUJILÍ  
(USO, OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD)

Sector	ZONA Densidad	Lote mínimo Sup. m2	Dimensión Mts.	N° Pisos	COS PB %	COS TOTAL %	Tipología	Retiros				Implantación
								F	P	L	L	
1	ZRMD	300m2	12X25	2	50%	100%	BIFAMILIAR	5	3	3	0	PAREADA
2	ZRMD	300m2	12X25	2	50%	150%	MULTIFAMILIAR	5	3	3	0	PAREADA
	ZRAD	200m2	10X20	3	80%	240%	MULTIFAMILIAR	0	3	0	0	ADOSADA
3	ZRMD	300m2	12X25	2	50%	100%	BIFAMILIAR	5	3	3	0	PAREADA
4	ZRMxAD	200m2	10X20	2	80%	160%	BIFAMILIAR	0	3	0	0	ADOSADA
5	ZRMD	300m2	12X25	2	50%	100%	BIFAMILIAR	5	3	3	0	PAREADA
6	ZRAD	500m2	20X25	4	65%	220%	MULTIFAMILIAR	5	3	3	3	ADOSADA
	ZRBD	500m2	20X25	2	40%	80%	UNIFAMILIAR	5	5	3	3	ADOSADA
	ZRMD	300m2	12X25	3	50%	100%	BIFAMILIAR	5	3	3	0	PAREADA
7	ZRMD	300m2	12X25	2	50%	100%	BIFAMILIAR	5	3	3	0	PAREADA
	ZRAD4	500m2	20X25	4	65%	220%	MULTIFAMILIAR	5	3	3	3	ADOSADA
8	ZMD2	300m2	12X25	2	50%	100%	BIFAMILIAR	5	3	3	0	PAREADA
	ZBD2	500m2	20X25	2	40%	80%	UNIFAMILIAR	5	5	3	3	ADOSADA

por la siguiente tabla:

n°	CODIGO	USO PRINCIPAL	AREA MINIMA	FRENTE MINIMO	NUMERO PISOS	ALTURA MAXIMA	RETIROS				COS PB	CUS	DENSIDAD (Hab/Ha)
							FRONTAL	POSTERIOR	LATERAL 1	LATERAL 2			
1	A1202I	INDUSTRIAL MI BI	1,200	20	2	6.00	5	3	3	3	70%	140%	0.00
2	BL506RC	RESIDENCIAL-COMERCIAL	500	15	6	18.00	0	3	3	0	70%	480%	700.00
3	BR202R	RESIDENCIAL	200	10	2	6.00	3	3	3	0	70%	140%	800.00
4	BR203R	RESIDENCIAL	200	10	3	9.00	3	3	3	0	50%	150%	600.00
5	BR302R	RESIDENCIAL	300	12	2	6.00	3	3	3	0	60%	120%	500.00
6	BR303R	RESIDENCIAL	300	12	3	9.00	3	3	3	0	60%	180%	800.00
7	BR305RC	RESIDENCIAL-COMERC	300	12	5	15.00	5	3	3	0	50%	250%	1,200.00
8	CL202RC	RESIDENCIAL-COMERC	200	10	2	6.00	0	3	0	0	85%	170%	400.00
9	CL203RC	RESIDENCIAL-COMERC	200	10	3	9.00	0	3	0	0	85%	255%	800.00
10	CL204RC	RESIDENCIAL-COMERC	200	10	5	15.00	0	3	0	0	85%	340%	1,200.00
11	CR205RC	RESIDENCIAL-COMERC	200	10	5	15.00	3	3	0	0	50%	250%	1,250.00
12	EQ	EQUIPAMIENTO URBANO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13	PR	PROTECCION	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN PUJILÍ**  
REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA DE RÉGIMEN DE SUELO URBANO Y RURAL DEL  
CANTÓN PUJILÍ  
(USO, OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD)

**Art. 11.-** En el Art. 121, elimínese el contenido del numeral 5) de los documentos a presentarse para el otorgamiento del informe básico de subdivisión rural.

**Art. 12.-** En el literal 6) b) del Art. 142 luego del término "eléctrico" agregar la frase "Los profesionales deberán estar debidamente habilitados para el ejercicio de su función."

**Art. 13.-** En el literal 6) c) del Art. 142 luego del término "sanitario" agregar la frase "Los profesionales deberán estar debidamente habilitados para el ejercicio de su función."

**Art. 14.-** En el Art. 146 sustituir el término "Obras Publicas" por "Planificación"

**Art. 15.-** En la DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA sustituir el texto "se le concede un plazo no mayor de 48 meses, para que la Dirección de Planificación y sus Unidades de Avalúos y Catastros y Planificación Territorial, a través de la priorización de un plan de trabajo presente al Concejo Municipal la consideración y aprobación de los nuevos núcleos urbanos" por el texto "la Dirección de Planificación y sus Unidades de Avalúos y Catastros y Planificación Territorial, elaborará el proyecto de delimitación de los centros poblados menores que será puesto a consideración y aprobación del Concejo Municipal"

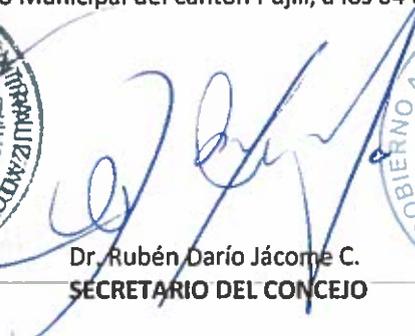
**DISPOSICIONES FINALES.**

**PRIMERA.-** De la ejecución de la presente ordenanza encárguense a los Directores: Planificación, Obras Públicas Procuraduría Síndica y Comisaría Municipal.

**VIGENCIA.-** La presente reforma a la A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA DE RÉGIMEN DE SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN PUJILÍ (USO, OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD) entrará en vigencia un vez que sea sancionada por la máxima autoridad; sin perjuicio de su publicación en el registro oficial, gaceta oficial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pujilí y dominio web institucional [www.municipiopujili.gob.ec](http://www.municipiopujili.gob.ec).

Dado y firmado en la sala de sesiones del Concejo Municipal del cantón Pujilí, a los 04 días del mes de octubre del 2017.

  
Dr. Luis Fernando Matute Riera,  
ALCALDE DEL CANTÓN PUJILÍ.

  
Dr. Rubén Darío Jácome C.  
SECRETARIO DEL CONCEJO





**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN PUJILÍ**  
REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA DE RÉGIMEN DE SUELO URBANO Y RURAL DEL  
CANTÓN PUJILÍ  
(USO, OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD)

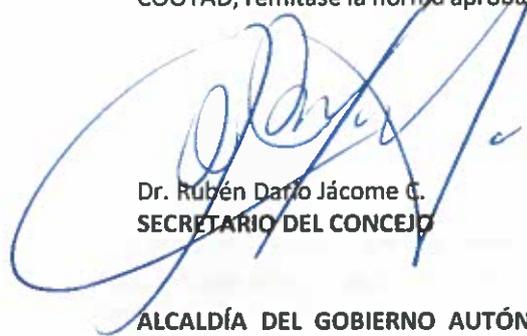
**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.-** Que la presente REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA DE RÉGIMEN DE SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN PUJILÍ (USO, OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD), fue conocida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pujilí, en sesiones ordinarias celebradas los días miércoles 27 de septiembre del 2017 (primera discusión) y miércoles 04 de octubre del 2017, (segunda discusión) de conformidad con lo que dispone los Arts. 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Pujilí, 04 de octubre del 2017

  
Dr. Rubén Darío Jácome C.  
**SECRETARIO DEL CONCEJO**



**SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUJILÍ.-** Dr. Rubén Darío Jácome C., a los cinco días del mes de octubre del año dos mil diecisiete, a las 10h00, Vistos: De conformidad con el Art. 322 del COOTAD, remítase la norma aprobada al señor Alcalde para su sanción y promulgación. Cúmplase.

  
Dr. Rubén Darío Jácome C.  
**SECRETARIO DEL CONCEJO**



**ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PUJILÍ.-** Dr. Luis Fernando Matute Riera, Alcalde del Cantón, a los 10 días del mes de octubre del año dos mil diecisiete, a las 10h00, de conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 del COOTAD, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente Ordenanza está de acuerdo con la Constitución y leyes de la República.- Sanciono la presente Ordenanza para que entre en vigencia conforme lo establece el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

  
Dr. Luis Fernando Matute Riera,  
**ALCALDE DEL CANTÓN PUJILÍ.**



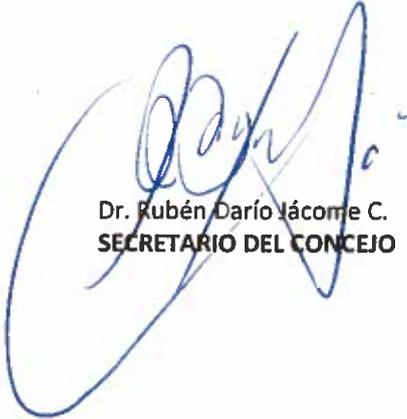


**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN PUJILÍ**  
REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA DE RÉGIMEN DE SUELO URBANO Y RURAL DEL  
CANTÓN PUJILÍ  
(USO, OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD)

---

---

**CERTIFICADO DE SANCIÓN.-** El infrascrito Secretario General del Concejo Municipal Certifica que la presente Ordenanza fue sancionada por el Dr. Luis Fernando Matute Riera, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pujilí, a los 10 días del mes de octubre del 2017.



Dr. Rubén Darío Jácome C.  
**SECRETARIO DEL CONCEJO**



7

10/10/10

*[Faint, illegible text in the top section of the page]*

---

*[Faint, illegible text in the middle section of the page]*

---

*[Faint, illegible text in the bottom section of the page]*