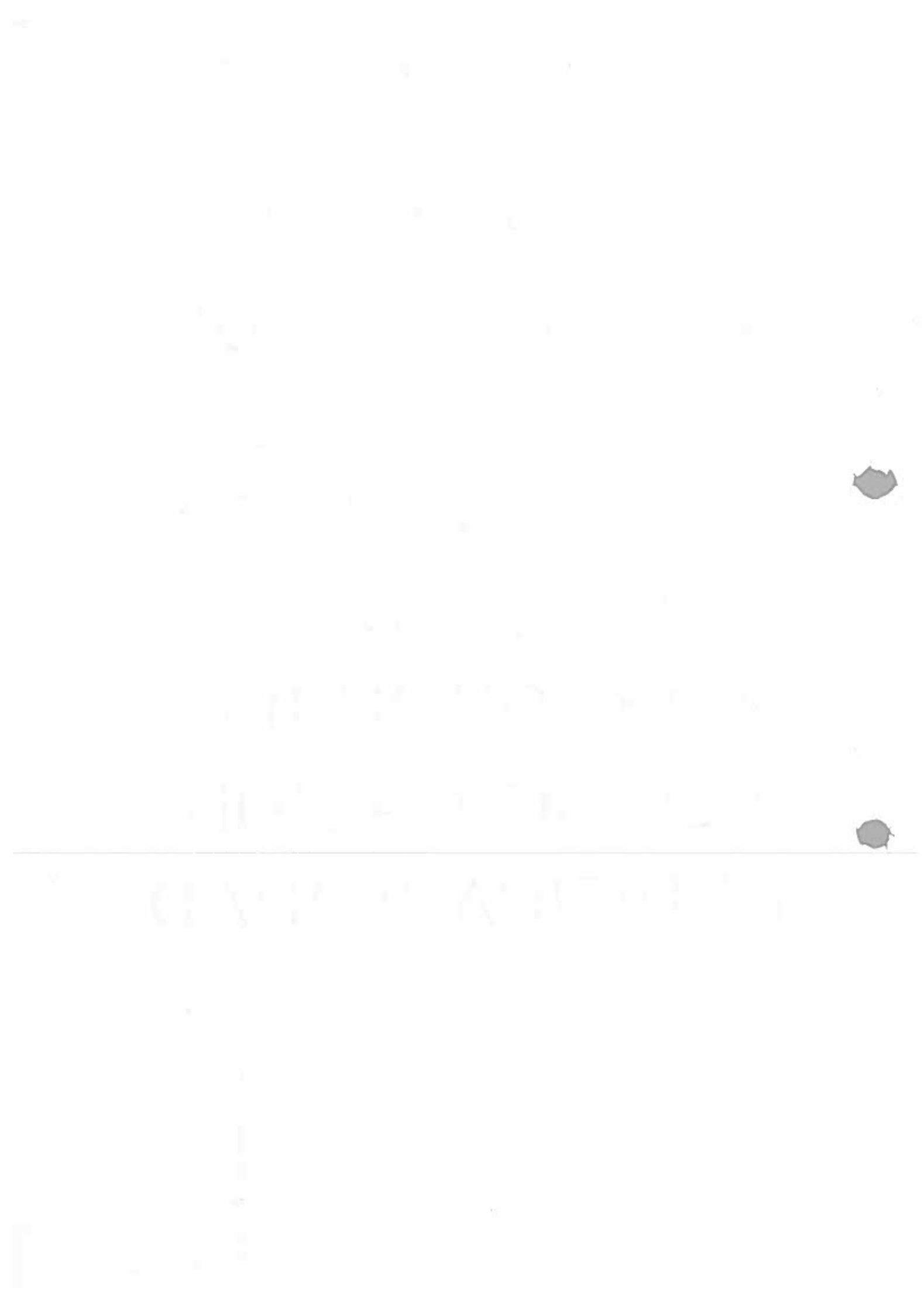


ORDENANZA
SUSTITUTIVA DE
REGIMEN DE
SUELO URBANO Y
RURAL DEL
CANTON PUJILI,
USO OCUPACION
Y EDIFICABILIDAD





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

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

Exposición de Motivos

La Constitución Política del Ecuador, el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial y Administración Descentralizada, COOTAD y el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, COPFP, señalan que el ordenamiento territorial es un proceso de *autonomía para la gestión territorial, que parte de lo local a lo regional en la interacción de planes que posibiliten la construcción de un proyecto nacional*; desarrolla la proyección espacial de las políticas sociales, económicas y ambientales para asegurar un *nivel adecuado de bienestar a la población, en donde prime la preservación del ambiente para las futuras generaciones*.

Esos mismos cuerpos legales advierten que la función social y ambiental de la tierra, la prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de las cargas y los beneficios son los principios básicos del ordenamiento territorial. Según la Constitución vigente, existe un nuevo marco político de derechos y deberes que marca una considerable ruptura con el pasado. En el artículo 415 dice: *Se adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento*.

Por su parte, tanto el COOTAD como el COPFP definen que los principios de un Plan de Ordenamiento Territorial deben *promover el desarrollo sustentable para garantizar el buen vivir y la construcción de equidad e inclusión en el territorio, fomentar las actividades productivas y agropecuarias, la prestación equitativa de servicios públicos, construcción de un hábitat y vivienda seguros y saludables*.

El COOTAD determina que la formulación e implementación de estrategias integrales de hábitat y vivienda que impliquen servicios, espacio público, transporte público, equipamiento, gestión del suelo y gestión de riego, deben estar acordes a los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad; adicionalmente, asigna a los Gobiernos Autónomos Descentralizados la responsabilidad de la prestación de los servicios públicos y la implementación de las obras, asegurando la distribución equitativa de los beneficios y las cargas. De modo más específico, señala que la planificación del ordenamiento territorial es competencia exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales.

La Planificación Territorial apunta a insertar la visión del territorio en las determinaciones, políticas y estrategias de la planificación económica, social y ambiental y racionalizar las intervenciones que cada comunidad hace en su territorio, *contribuyan al desarrollo y aprovechamiento sostenible*³.

A partir de esas nociones, el Plan de Ordenamiento Territorial del cantón Pujilí ha definido como sus objetivos el establecer una estrategia de uso, ocupación y manejo del suelo para alcanzar los objetivos económicos, sociales y ambientales del Cantón; diseñar y establecer



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

instrumentos y procesos para la ejecución de tales intervenciones y, finalmente, procurar que las mismas tengan articulación y concordancia entre sí, con otros niveles de gobierno y con las que a nivel general se propone la colectividad, para concretar los objetivos propuestos.

Para ello, el Plan de Ordenamiento Territorial del cantón Pujilí, precisa de un adecuado soporte legal, que sea de cumplimiento obligatorio, tanto para las unidades y dependencias de la estructura municipal como para la población en su conjunto y que además, tenga un carácter vinculante para los otros niveles de gobierno que intervengan en el territorio del Cantón.

Se ha considerado pertinente que todo ese cuerpo legal conforme una sola Ordenanza con el objeto de garantizar que su estructura permanezca inalterada y que los eventuales cambios o modificaciones que puedan requerirse en el futuro se efectúen de manera integral, verificando que no se generen discordancias y evitando el riesgo de que una parte de las normas pueda quedar obsoleta respecto del conjunto.

Considerandos:

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN 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 artículo 54, literal e) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, manifiesta como una de las funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado *elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas*

Que, 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.*



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN PUJILÍ

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

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 1.- Ámbito de aplicación. La presente Ley es de orden público y de jurisdicción nacional. Las disposiciones de esta regulan las relaciones del Estado con las personas naturales y jurídicas, nacionales y extranjeras, en materia de tierras rurales; y de comunas y comunidades, pueblos y nacionalidades en cuanto al reconocimiento y adjudicación a título gratuito de territorios que se encuentran en posesión ancestral; y a la protección y seguridad jurídica de tierras y territorios de su propiedad.

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 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*



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

descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones.

Que, el artículo 47 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, establece que:
contará con el voto favorable de la mayoría absoluta de los miembros del órgano legislativo de cada gobierno;

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:

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

Art. 1 Objeto. Esta Ordenanza 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 del nivel de gobierno municipal.

Art. 2 Ámbito de aplicación. Las disposiciones de esta Ordenanza serán aplicables a todo ejercicio de planificación del desarrollo, ordenamiento territorial, planeamiento y actuación urbanística, obras, instalaciones y actividades que incidan significativamente sobre él, realizadas por personas naturales o jurídicas o mixtas en el marco de sus derechos y obligaciones; dentro del territorio cantonal de Pujilí.

Art. 3 Componentes. La Ordenanza de Régimen de Suelo Urbano y Rural del Cantón Pujilí (Uso, Ocupación y Edificabilidad), se compone de todo el contenido de los textos, mapas y tablas que constan en los siguientes documentos técnicos y legales:

CAPITULO I:	FINES, DEFINICIONES Y CLASIFICACION DEL SUELO
CAPITULO II:	DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO
CAPÍTULO III:	DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN URBANA
CAPITULO IV:	DE LOS PROCESOS DE HABILITACION DE SUELO
CAPITULO V:	DE LA EDIFICACION
CAPITULO VI:	DE LA ZONIFICACION DE USO Y OCUPACION DEL SUELO
CAPITULO VII:	DE LOS PERMISOS
CAPITULO VIII:	DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES



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

Art. 4 Alcance. Las disposiciones de la presente ordenanza, expresadas en sus componentes técnicos y legales, se aplicarán en toda la jurisdicción territorial del cantón Pujilí, Provincia de Cotopaxi.

Art. 5 Jerarquía normativa. El contenido de esta Ordenanza y de sus componentes técnicos y legales están plenamente alineados con los preceptos legales y constitucionales vigentes, por lo cual prevalecerán por sobre cualquier otra ordenanza, acto administrativo o normativo municipal expedido con anterioridad, que contravenga sus disposiciones.

Art. 6 Vinculación jurídica. La Ordenanza Sustitutiva de Régimen de Suelo Urbano y Rural del Cantón Pujilí (Uso, Ocupación y Edificabilidad), expedido por el Concejo Municipal del cantón Pujilí, es de cumplimiento obligatorio, confiere derechos y crea obligaciones tanto para la administración municipal como para los habitantes del cantón.

Art. 7 Jerarquía superior. La Ordenanza Sustitutiva de Régimen de Suelo Urbano y Rural del Cantón Pujilí (Uso, Ocupación y Edificabilidad), tendrá prelación por sobre las disposiciones expedidas por el Concejo que contravengan, modifiquen o disminuyan el contenido o alcance de ésta.

Art. 8 Vigencia y modificación. La Ordenanza Sustitutiva de Régimen de Suelo Urbano y Rural del Cantón Pujilí (Uso, Ocupación y Edificabilidad), entrará en vigencia a partir de su expedición, previa aprobación de la mayoría absoluta del Concejo, y para reformarlo, se seguirá el mismo procedimiento empleado para su aprobación original. De manera periódica, en cada actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, la Dirección de Planificación, evaluará la documentación técnica y legal de la presente Ordenanza y propondrá a la Alcaldía Municipal las modificaciones pertinentes, respaldadas en estudios técnicos y jurídicos que las justifiquen. Cuando factores impredecibles que acontezcan en el futuro incidan de modo sustancial en la ordenación del territorio, para que se realicen los cambios y ajustes necesarios se deberá contar con la documentación correspondiente, siguiendo el mismo procedimiento aplicado para la aprobación y expedición original de la Ordenanza.

Art. 9 Ejecución. La responsabilidad general de la ejecución y gestión de la presente ordenanza es del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pujilí en su conjunto a través de su Alcaldía y de todas las direcciones y departamentos de la estructura municipal, siendo la Dirección de Planificación y Dirección de Obras Públicas las instancias directamente responsable de su aplicación, de efectuar su seguimiento y de proponer las reformas y cambios reglamentarios que se precisen en uno o más de sus componentes.

Art. 10 De la interpretación de la norma. En la interpretación de la presente normativa se aplicarán los siguientes criterios:

Toda norma se entenderá en el contexto y en función a los objetivos del Plan de Desarrollo, Plan de Ordenamiento Territorial y Plan Urbanístico del Cantón Pujilí.



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

Para efectos de aplicación de esta norma, tendrán prelación sobre otras disposiciones de igual o menor jerarquía, aquellas que reconozcan y privilegien el principio de la función social y ambiental de la propiedad, el derecho al disfrute pleno de la ciudad y el interés general.

Art. 11 Casos imprevistos. En los casos no contemplados en esta normativa, siempre y cuando se trate de asuntos de interés general o sectorial y no personal o particular, la Dirección de Planificación, efectuará las consultas, comprobaciones y verificaciones requeridas y elaborará un informe técnico y Procuraduría Síndica presentará un informe legal, que deberá ser sometido para conocimiento y resolución del Concejo Municipal.

CAPITULO I:
FINES, DEFINICIONES Y CLASIFICACION DEL SUELO

Art. 12 Fines. Son fines de la presente Ordenanza:

1. Orientar las políticas públicas relativas al ordenamiento territorial, desarrollo urbano, a la vivienda adecuada y digna; promover un uso eficiente, equitativo, racional y equilibrado del suelo urbano y rural a través de la definición de principios, directrices y lineamientos, y generar un hábitat seguro y saludable en todo el territorio.
2. Definir mecanismos y herramientas para la gestión de la competencia de ordenamiento territorial de los diferentes niveles de gobierno, generar articulación entre los instrumentos de planificación y propiciar la correspondencia con los objetivos de desarrollo.
3. Establecer mecanismos e instrumentos técnicos que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pujilí, dirigidos a fomentar y fortalecer la autonomía, desconcentración y descentralización.
4. Promover el eficiente, equitativo, racional y equilibrado aprovechamiento del suelo rural y urbano para consolidar un hábitat seguro y saludable en el territorio nacional así como un sistema de asentamientos humanos policéntrico, articulado, complementario y ambientalmente sustentable.
5. Establecer mecanismos que permitan disponer del suelo urbanizado necesario para garantizar el acceso de la población a una vivienda adecuada y digna, mediante la promoción de actuaciones coordinadas entre los poderes públicos, las organizaciones sociales y el sector privado.
6. Definir parámetros de calidad urbana en relación con el espacio público, las infraestructuras y la prestación de servicios básicos de la ciudad y demás centros poblados, en función de la densidad edificatoria y las particularidades geográficas y culturales existentes.



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

7. Racionalizar el crecimiento urbano de la ciudad para proteger los valores paisajísticos, patrimoniales y naturales del territorio que permitan un desarrollo integral del ser humano.
8. Garantizar la soberanía alimentaria y el derecho a un ambiente sano, mediante un proceso de planificación del territorio que permita la identificación de los valores y potencialidades del suelo para lograr un desarrollo sustentable que aproveche de manera eficiente los recursos existentes.
9. Aplicar los conceptos e instrumentos relativos a ordenamiento territorial, planeamiento urbanístico y gestión del suelo, de acuerdo con las competencias del nivel de gobierno municipal; incrementar la eficacia de la gestión pública en el ámbito del ordenamiento territorial, desarrollo urbano y gestión del suelo; y brindar seguridad jurídica a las actuaciones públicas y privadas sobre el territorio.
10. Propiciar los mecanismos que permitan la participación de la sociedad en los beneficios económicos, derivados de las acciones y decisiones públicas en el territorio y el desarrollo urbano en general.
11. Establecer un sistema institucional que permita la generación y el acceso a la información, la regulación, el control y la sanción en los procesos de ordenamiento territorial, urbanístico y de gestión del suelo, garantizando el cumplimiento de la ley y la correcta articulación de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los diferentes niveles de gobierno.

Art. 13.- Definiciones: Para efectos de la aplicación de esta Ordenanza, se utilizarán las siguientes definiciones constantes en este artículo:

1. **Actuación urbanística.** Procedimiento de gestión y forma de ejecución orientado por el planeamiento urbanístico que implica un proceso concreto de transformación del suelo o de su infraestructura, o una modificación de los usos específicos del mismo.
2. **Área Bruta o Área total.** Es la superficie del predio o construcción sin considerar disminución alguna.
3. **Área neta urbanizable:** Área resultante de descontar del área bruta de un terreno que se va a urbanizar o fraccionar, todas las áreas de afectación; tales como áreas de protección de ríos, quebradas, redes de alta tensión, taludes superiores a 60°, canales de riego, paramos, áreas o bosques protegidos, áreas arqueológicas y afectaciones para ampliaciones de vías.
4. **Área neta de construcción.** Área resultante de descontar del área bruta de construcción, todas las áreas consideradas no computables tales como: estacionamientos, patios, terrazas, circulación horizontal y vertical, ductos, lavanderías, cuartos de máquinas, paredes, closets y balcones.



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

5. **Asentamientos humanos.** Son conglomerados de pobladores que se asientan de modo concentrado o disperso sobre un territorio.
6. **Barrio.** Son unidades básicas de asentamiento humano y organización social en una ciudad, que devienen por ello en la base de la participación ciudadana para la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial municipal o metropolitano, de conformidad con lo dispuesto en la normativa que regula la organización territorial del Ecuador y la participación ciudadana.
7. **Ciudad.** Es un núcleo de población organizada para la vida colectiva a través de instituciones locales de gobierno de carácter municipal. Comprende tanto el espacio urbano como el entorno rural que es propio de su territorio y que dispone de los bienes y servicios necesarios para el desarrollo político, económico, social y cultural de sus ciudadanos.
8. **Desarrollo urbano.** Comprende el conjunto de políticas, decisiones y actuaciones, tanto de actores públicos como privados, encaminados a generar mejores condiciones y oportunidades para el disfrute pleno y equitativo de los espacios, bienes y servicios de las ciudades.
9. **Edificabilidad.** Se refiere al volumen edificable o capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.
10. **Equipamiento social y de servicios.** Espacio o edificación, principalmente de uso público, donde se realizan actividades sociales complementarias a las relacionadas con la vivienda y el trabajo; incluye al menos los servicios de salud, educación, bienestar social, recreación y deporte, transporte, seguridad y administración pública.
11. **Espacio Público.** Son espacios de la ciudad donde todas las personas tienen derecho a estar y circular libremente, diseñados y construidos con fines y usos sociales recreacionales o de descanso, en los que ocurren actividades colectivas materiales o simbólicas de intercambio y diálogo entre los miembros de la comunidad.
12. **Fraccionamiento, partición o subdivisión.** Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pujilí, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo plan urbanístico.
13. **Hábitat.** Para efectos de esta Ordenanza, es el entorno en el que la población desarrolla la totalidad de sus actividades y en el que se concretan todas las políticas estratégicas territoriales y de desarrollo del Gobierno Central y Gobiernos Descentralizados orientadas a la consecución del Buen Vivir.



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

- 14. Infraestructura.** Se refiere a las redes, espacios e instalaciones principalmente públicas necesarias para el adecuado funcionamiento de la ciudad y el territorio, relacionadas con la movilidad de personas y bienes, así como con la provisión de servicios básicos.
- 15. Norma urbanística.** Se refiere a aquellas que regulan el uso, la edificabilidad, las formas de ocupación del suelo y los derechos y obligaciones derivados del mismo y son de cumplimiento obligatorio para la actuación urbanística.
- 16. Planeamiento urbanístico.** Es el conjunto de instrumentos, disposiciones técnicas y normativas que determinan la organización espacial del uso y la ocupación del suelo urbano y rural, así como los derechos y obligaciones derivados de los mismos.
- 17. Sistemas públicos de soporte.** Son las infraestructuras para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicio requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos. Estos son al menos: las redes viales y de transporte en todas sus modalidades, las redes e instalaciones de comunicación, energía, agua, alcantarillado y manejo de desechos sólidos, el espacio público, áreas verdes, así como los equipamientos sociales y de servicios. Su capacidad de utilización máxima es condicionante para la determinación del aprovechamiento del suelo.
- 18. Tratamientos urbanísticos para suelo urbano:**
- a) **Tratamiento de conservación.** Se aplica a aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
 - b) **Tratamiento de consolidación.** Se aplica a aquellas áreas con déficit de espacio público, infraestructura y equipamiento público que requieren ser mejoradas, condición de la cual depende el potencial de consolidación y redensificación.
 - c) **Tratamiento de desarrollo.** Se aplican a zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deban ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, servicios y equipamientos públicos necesarios.
 - d) **Tratamiento de mejoramiento integral.** Se aplica a aquellas zonas caracterizadas por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar la infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos y espacio público y mitigar riesgos, en zonas producto del desarrollo informal con capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico-espacial, regularización predial o urbanización.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN PUJILÍ

ORDENANZA SUSTUTUTIVA DE RÉGIMEN DE SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN PUJILÍ
(USO, OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD)

- e) **Tratamiento de renovación.** Se aplica en áreas en suelo urbano que por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesitan ser reemplazadas por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. El aprovechamiento de estos potenciales depende de la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.
- f) **Tratamiento de sostenimiento.** Se aplica en áreas que se caracterizan por un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que o requiere de la intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.

19. Tratamientos urbanísticos para suelo rural:

- a) **Tratamiento de conservación.** Se aplica a aquellas zonas rurales que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
- b) **Tratamiento de desarrollo.** Se aplica al suelo rural de expansión urbana que no presente procesos previos de urbanización y que deba ser transformado para su incorporación a la estructura urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesarios.
- c) **Tratamiento de mitigación.** Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento extractivo donde se deben establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la intervención que se desarrollará, según lo establecido en la legislación ambiental.
- d) **Tratamiento de promoción productiva.** Se aplica a aquellas zonas rurales de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria.
- e) **Tratamiento de recuperación.** Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.

20. Vivienda adecuada y digna. Aquella que cuenta simultáneamente con los servicios de agua segura y saneamiento adecuado; electricidad de la red pública; gestión integral de desechos; condiciones materiales adecuadas; con espacio suficiente; ubicadas en zonas



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

seguras; con accesibilidad; seguridad en la tenencia; asequible; y, adecuada a la realidad cultural.

**CAPITULO II:
DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO**

Art. 14 Derechos del propietario del suelo. Dentro de las facultades legales y constitucionales, el propietario del suelo tiene derecho a:

- 1) Al uso, disfrute, explotación y aprovechamiento normal del bien, incluyéndose dentro de estas facultades las de urbanizar, fraccionar y edificar, conforme a la legislación vigente que le sea aplicable, de modo particular en relación a la zonificación de usos y ocupación del suelo y demás limitaciones que sean establecidas por los instrumentos de ordenamiento y planificación del cantón.
- 2) Cuando se trate de predios que pertenezcan al suelo rural, a la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos y el emplazamiento de instalaciones y edificaciones adecuadas, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de la naturaleza de la explotación.
- 3) En los terrenos adscritos a la categoría de suelo rural de protección, esta facultad tiene como límites su compatibilidad con el régimen de protección a que estén sujetos.

Art. 15 Deberes del propietario del suelo. Los propietarios de predios y edificaciones tienen la obligación de destinarlos exclusiva y efectivamente al uso asignado en el instrumento de ordenamiento territorial y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, sometiéndose además al cumplimiento obligatorio de las normas de protección al ambiente y al patrimonio cultural, así como a fraccionarlos y edificarlos en las formas y con los coeficientes de ocupación de suelo asignados.

También son deberes de los propietarios de suelo, según la naturaleza del mismo, los detallados en los artículos siguientes.

Art. 16 Deberes de los propietarios de suelo urbano. Los propietarios de suelo clasificado como urbano tienen como deberes:

- 1) Edificar acogiéndose estrictamente a lo establecido en la legislación vigente y en los instrumentos de ordenamiento territorial, especialmente en lo referente a uso de suelo, lote mínimo, coeficiente y forma de ocupación. El derecho a edificar se concede a través de la aprobación del permiso de construcción, siempre que se hayan cumplido las obligaciones urbanísticas establecidas en el planeamiento urbanístico municipal, las normas nacionales sobre construcción y los estándares de prevención de riesgos naturales y antrópicos establecidos por el ente rector nacional. Este derecho se extingue una vez fenecido el plazo determinado en dicho permiso.



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

- 2) Desarrollar procesos de urbanización o fraccionamientos con las debidas autorizaciones, dentro de los plazos establecidos y previa cesión gratuita de las áreas que la ley establece como obligatorias para destinarlas a vías, áreas verdes y equipamientos comunales.
- 3) Realizar o completar a su costo las obras de urbanización necesarias para obtener predios individuales, provistos de todos los servicios de infraestructura básica, vial y de equipamiento comunitario.
- 4) Edificar los predios resultantes de productos de urbanización en el plazo establecido al otorgamiento del respectivo permiso.
- 5) Mantener, de manera obligatoria, el o los predios de su propiedad debidamente delimitados mediante cerramientos y todas las edificaciones en condiciones de habitabilidad, higiene y ornato, para evitar su deterioro físico y ambiental.
- 6) Se deberá dar mantenimiento de pintura en las edificaciones por lo menos cada 2 años y cuando el GAD Municipal lo solicite.

Art. 17 Deberes de los propietarios de suelo rural. Son deberes de los propietarios de esta calificación de suelo los siguientes:

- 1) No urbanizar ni fraccionar un predio en formas prohibidas por la ley, esta ordenanza y los instrumentos de planificación y ordenamiento.
- 2) Respetar el régimen de protección en el que se encuentre categorizado, así como las demás condiciones que imponga la normativa local y sectorial y la planificación del cantón, según las características específicas de cada uso y predio.
- 3) Respetar los ejemplares de cualquier especie arbórea con más de diez años de antigüedad o veinte centímetros de diámetro de tronco al nivel del suelo que se ubiquen en sus predios, con el fin de preservar su especie, de conservar el ecosistema; así también será obligatorio el notificar al Ministerio del Ambiente si se encontrase en su predio el hábitat de una especie de la fauna local que pudiera correr peligro y asegurar su protección.
- 4) Vincular los procesos de edificación con las características naturales, culturales y paisajísticas del ambiente, de tal manera que se asegure un hábitat saludable y seguro en cumplimiento de los objetivos de los instrumentos de planificación y ordenamiento del cantón y la normativa sectorial respectiva.
- 5) Edificar exclusivamente las construcciones que tengan relación con la naturaleza de la actividad, aprovechamiento o explotación del predio y con la extensión y características del mismo, de conformidad a los planes y normas aplicables.

Art. 18 Principios rectores. Son principios para el ordenamiento territorial, uso y la gestión del suelo los siguientes:

1. **La sustentabilidad.** La gestión de las competencias de ordenamiento territorial, gestión y uso del suelo promoverá el desarrollo sustentable, el manejo eficiente y racional de los recursos, y la calidad de vida de las futuras generaciones.



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

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



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN PUJILÍ**

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

Art. 19 Ordenamiento territorial. El ordenamiento territorial es el proceso y resultado de organizar espacial y funcionalmente las actividades y recursos en el territorio, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativas y facilitar el logro de los objetivos de desarrollo. La planificación del ordenamiento territorial consta en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Pujilí.

Art. 20 Alcance del componente de ordenamiento territorial. Además de lo previsto en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo y otras disposiciones legales, la planificación del ordenamiento territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Pujilí, en el marco de sus competencias y de acuerdo con lo determinado en la Ley, clasifica todo el suelo cantonal, en urbano y rural y define el uso y la gestión del suelo. Además, identifica los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal, fomenta la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establece las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos y a los espacios públicos de toda la población.

Art. 21 De los planes complementarios a los planes de desarrollo y ordenamiento territorial.- Los planes complementarios son instrumentos de planificación, que tienen por objeto detallar, completar y desarrollar de forma específica lo establecido en los planes de desarrollo y ordenamiento territorial. Estos podrán referirse al ejercicio de una competencia exclusiva, o a zonas o áreas específicas del territorio que presenten características o necesidades diferenciadas. Los planes complementarios no podrán modificar los planes de desarrollo y ordenamiento territorial.

Art. 22 De la formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial.- El proceso de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, se regulará por la ley y por la norma técnica que expida por el ente rector de la planificación nacional.

Art. 23 Suelo. El suelo es el soporte físico de las actividades que la población lleva a cabo en búsqueda de su desarrollo integral sostenible y en el que se materializan las decisiones y estrategias territoriales, de acuerdo con las dimensiones social, económica, cultural y ambiental.

Art. 24 Clases de suelo. En los planes de uso y gestión de suelo, todo el suelo se clasificará en urbano y rural en consideración a sus características actuales. La clasificación del suelo es independiente de la asignación político-administrativa de la parroquia como urbana o rural.

Art. 25 Suelo Urbano. El suelo urbano es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos



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

urbanos en suelo rural. El Suelo Urbano se ubica en la Cabecera Cantonal, Cabeceras Parroquiales y Centros Poblados Menores.

Art. 26 Subclasificación de suelo urbano. Para el suelo urbano se establece la siguiente subclasificación.

- Suelo Urbano Consolidado SUC;
- Suelo Urbano en Proceso de Consolidación SUPC1
- Suelo Urbano en Proceso de Consolidación SUPC2
- Suelo Urbano Especialmente Protegido SUEP

En cada una de estas sub clasificaciones del suelo urbano, el Plan establece intervenciones de cualificación, concretando y definiendo operaciones de reordenación de usos y conectividad, así como la dotación de equipamientos, que cualifiquen y potencien la actividad urbana; sin duda un mejoramiento de los trazados de las vías y de organización interna de la ciudad, constituye el eje principal que estructura estos sectores del suelo urbano. (Ver Cuadro N° 1).

Cuadro N° 1. SUPERFICIES DE CLASIFICACION DEL SUELO URBANO

CLASIFICACIÓN DEL SUELO ÁREA URBANA DE PUJILÍ			
ITEM	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	ABREVIATURA	SUPERFICIE (has)
1	Suelo Urbano Proceso Consolidación 1	SUPC1	293,22
2	Suelo Urbano Proceso Consolidación 2	SUPC2	223,30
3	Suelo Urbano Consolidado	SUC	142,82
4	Suelo Urbano Especialmente Protegido	SUEP	53,63
		Total	712,96

Ver: plano PUP N° 1.-

Art. 27 Suelo rural. El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agroproductivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos. Para el suelo rural se establece la siguiente subclasificación:

1. **Suelo rural de producción.** Es el suelo rural destinado a actividades agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. Consecuentemente, se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.
2. **Suelo rural para aprovechamiento extractivo.** Es el suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de naturaleza.



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

3. **Suelo rural de expansión urbana o periurbano.** Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan urbanístico. El suelo rural de expansión urbana o periurbano será siempre colindante con el suelo urbano.

La determinación del suelo rural de expansión urbana o periurbano se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón Pujilí, y se ajustará a la viabilidad de la dotación de los sistemas públicos de soporte definidos en el plan urbanístico, así como a las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria o ambiental nacional competente.

Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se definirá como suelo urbano o rural de expansión urbana o periurbano aquel que sea identificado como de alto valor agroproductivo por parte de la autoridad agraria nacional, salvo que exista una autorización expresa de la misma.

Queda prohibida la urbanización en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía.

4. **Suelo rural de protección.** Es el suelo rural que por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección. No es un suelo apto para recibir actividades de ningún tipo, que modifiquen su condición de suelo de protección, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento. Para la declaratoria de suelo rural de protección se observará la legislación nacional que sea aplicable.

Art. 28 Aprovechamiento urbanístico o de suelo. El aprovechamiento urbanístico o de suelo determina las posibilidades de utilización del suelo, en términos de clasificación, uso, ocupación y edificabilidad, de acuerdo con los principios rectores definidos en la ley y en esta ordenanza.

Art. 29 Uso. El uso es la destinación asignada al suelo, conforme con su clasificación y subclasificación, previstas en la ley y en esta ordenanza. Los usos serán determinados en los respectivos planes de uso y gestión de suelo y en sus instrumentos complementarios.

Art. 30 Uso general. Uso general es aquel definido por el plan urbanístico que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario.

Art. 31 Usos específicos. Usos específicos son aquellos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido.

1. **Uso principal.** Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona.
2. **Uso complementario.** Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica.



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

3. **Uso restringido.** Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.
4. **Uso prohibido.** Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario, y no es permitido en una determinada zona. Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.

Los usos urbanos específicos, que no hayan sido definidos previamente en el plan urbanístico, son determinados mediante el desarrollo del correspondiente plan parcial definido en la ley y en esta ordenanza.

El régimen de usos previsto para el suelo urbano y rural de protección y el rural de aprovechamiento extractivo y de producción tendrán en cuenta lo que para el efecto señale la legislación nacional aplicable.

Art. 32 Ocupación del suelo. La ocupación del suelo es la distribución del volumen edificable en un terreno en consideración de criterios como altura, dimensionamiento y localización de volúmenes, forma de edificación, retiros y otras determinaciones de tipo morfológicos. La ocupación de suelo está determinada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pujilí mediante su normativa urbanística que comprenderá al menos el lote mínimo, los coeficientes de ocupación, aislamientos, volumetrías y alturas, conforme lo establecido en la ley y en esta ordenanza.

Art. 33 Edificabilidad. La edificabilidad es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pujilí. La capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo será regulada mediante la asignación de:

1. **La edificabilidad general máxima.** Es la edificabilidad total asignada a un polígono de intervención territorial o a cualquier otro ámbito de planeamiento, y se asignará en el plan de uso y gestión del suelo.
2. **La edificabilidad específica máxima.** Es la edificabilidad asignada a un determinado predio de forma detallada. La edificabilidad específica que no haya sido definida en el plan urbanístico será determinada mediante el desarrollo del correspondiente plan parcial.

Art. 34 Edificabilidad básica. La edificabilidad básica es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pujilí que no requiere de una contraprestación por parte del propietario de dicho suelo. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pujilí determinará la edificabilidad básica y podrá otorgar de manera onerosa el aprovechamiento superior al básico a excepción de los casos obligatorios que se definan en la ley o normativas secundarias.



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

CAPÍTULO III:
DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN URBANA

Art. 35 Plan urbanístico. Además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pujilí contendrán un plan urbanístico que incorporará los componentes estructurante y urbanístico; de acuerdo a las normas correspondientes para la regulación del plan de uso y gestión dictadas por el ente rector de la planificación nacional.

Art. 36 Componente estructurante del plan urbanístico. Estará constituido por los contenidos de largo plazo que respondan a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial municipal, y las disposiciones correspondientes a otras escalas del ordenamiento territorial, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a partir de la determinación de la estructura urbano-rural y de la clasificación del suelo.

Art. 37 Componente de gestión del plan urbanístico. Establecido el componente estructurante, los planes de uso y gestión deberán determinar el uso y edificabilidad de acuerdo a la clasificación del suelo, así como los instrumentos de gestión a ser empleados según los requerimientos específicos.

Art. 38 Vigencia del plan urbanístico. El plan urbanístico estará vigente durante un período de veinte años, y podrá actualizarse al principio de cada período de gestión. En todo caso y cualquiera que haya sido su causa, la actualización del plan urbanístico debe preservar su completa coherencia con el plan de desarrollo y ordenamiento territorial vigente.

Art. 39 Planes urbanísticos complementarios. Los planes urbanísticos complementarios son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan urbanístico. Son planes complementarios: los planes maestros sectoriales, los parciales y otros instrumentos de planeamiento urbanístico. Estos planes están subordinados jerárquicamente al plan de desarrollo y ordenamiento territorial y no modificarán el contenido del componente estructurante del plan urbanístico.

Art. 40 Planes parciales. Los planes parciales tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana. Los planes parciales determinarán:

1. La normativa urbanística específica, conforme con los estándares urbanísticos pertinentes.
2. Los programas y proyectos de intervención física asociados al mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, especialmente en asentamientos de hecho, y la ejecución y adecuación de vivienda de interés social.



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

3. La selección y aplicación de los instrumentos de gestión de suelo y la delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el plan urbanístico a fin de consolidar los sistemas públicos de soporte y responder a la demanda de vivienda de interés social.
4. La infraestructura necesaria para los servicios de agua segura y saneamiento adecuado.

Los programas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana, los programas para la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable y los casos definidos como obligatorios serán regulados mediante plan parcial.

Art. 41 Alcance del plan parcial. En el caso de que el plan parcial modifique contenidos del componente de gestión del plan urbanístico estará debidamente justificado conforme con lo establecido en la ley y en esta ordenanza.

Art. 42 Obligatoriedad del plan parcial. Los planes parciales serán de aplicación obligatoria en suelo de expansión urbana y contendrán la selección de los instrumentos de gestión, determinaciones para su aplicación y la definición de las unidades de actuación necesarias de acuerdo con lo definido en la ley y en esta ordenanza. Los planes parciales serán obligatorios en caso de aplicación del reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes cuando se apliquen mecanismos de reparto equitativo de cargas y beneficios, así como en la modificación de usos de suelo y en la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.

Art. 43 Iniciativa del plan parcial. Los planes parciales serán de iniciativa pública o mixta. La vigencia de cada plan parcial estará prevista al momento de su aprobación, y podrá exceder la vigencia del plan urbanístico respectivo.

Art. 44 Planes maestros sectoriales. Los planes maestros sectoriales tienen como objetivo detallar, desarrollar y/o implementar las políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal. Guardarán concordancia con los planes sectoriales del Ejecutivo con incidencia en el territorio y con las determinaciones del plan de desarrollo y ordenamiento territorial municipal. La iniciativa para la elaboración de estos planes puede provenir de la administración municipal competente o del órgano rector de la política competente por razón de la materia.

Art. 45 Otros instrumentos de planeamiento urbanístico. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pujilí podrá generar otros instrumentos de planeamiento urbanístico que sean necesarios en función de sus características territoriales, siempre que estos no se contrapongan con lo establecido en la normativa nacional vigente. Los otros instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán modificar contenidos del componente estructurante del plan urbanístico.



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

Art. 46 Procedimiento de aprobación de los planes urbanísticos complementarios. Los planes urbanísticos complementarios serán aprobados por el órgano legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pujilí, de conformidad con esta ordenanza, garantizando la participación ciudadana y una fase de consultas con otros niveles de gobierno.

Art. 47 Carácter no indemnizable. El ordenamiento y el planeamiento urbanístico no confieren derechos de indemnización, sin perjuicio de lo establecido en la Constitución y la ley. El establecimiento de regulaciones que especifiquen los usos, la ocupación y la edificabilidad previstas en las herramientas de planeamiento y gestión del suelo no confieren derechos adquiridos a los particulares. La mera expectativa no constituye derecho.

Serán indemnizables:

1. Las obras públicas en los predios o lotes por los que transcurran o con los que colinden, siempre que sean definitivos o duraderos por más de un año y que no sean compensables con beneficios a su término.
2. La extinción o reforma de oficio, por razones de oportunidad, de una autorización administrativa de obras de edificación producida antes de su terminación, excepto cuando se haya incumplido el plazo máximo o las condiciones para terminar la edificación.

Art. 48 Instrumentos de planeamiento del suelo. Los instrumentos de planeamiento del suelo son herramientas que orientan la generación y aplicación de la normativa urbanística, y consisten en:

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

Art. 49 Polígonos de intervención territorial. Los polígonos de intervención territorial son las áreas urbanas o rurales definidas por los planes de uso y gestión de suelo, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socio-económico e histórico-cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes.

Art. 50 Tratamientos urbanísticos. Los tratamientos son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico-ambiental y socio-económico. Los tratamientos están definidos en el glosario de esta Ley.

La consideración por el plan urbanístico, de un suelo como urbano no consolidado o periurbano tiene como consecuencia el deber de incluirlo a futuro en una o varias unidades de actuación urbanística para consolidar, mejorar o desarrollar su urbanización.



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

El plan urbanístico asignará los tratamientos según la clasificación del suelo de la siguiente manera:

1. Para suelo urbano consolidado se aplicarán los tratamientos de conservación, sostenimiento o renovación.
2. Para suelo urbano no consolidado se aplicará los tratamientos de mejoramiento integral, consolidación o desarrollo.
3. Para el suelo rural de expansión urbana o periurbano se aplicará el tratamiento de desarrollo.
4. Para el suelo urbano y rural de protección se aplicarán los tratamientos de conservación y recuperación.
5. Para el suelo rural de producción y de aprovechamiento extractivo se aplicarán los tratamientos de promoción productiva, recuperación o mitigación.

La instrumentación de los tratamientos definidos en la ley y en esta Ordenanza para suelo urbano y rural de protección, así como para suelo rural de producción y de aprovechamiento extractivo será determinada por las regulaciones técnicas en base de la normativa elaborada por los entes rectores según corresponda. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pujilí podrá establecer tratamientos adicionales que consideren necesarios en función de sus características territoriales de conformidad con la legislación vigente.

Art. 51 Estándares urbanísticos. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pujilí establecerá las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de los parámetros de calidad exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda social, protección y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socio-económicas y culturales del lugar.

Art. 52 Gestión del suelo. La gestión del suelo es la acción y efecto de administrarlo, en función de lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo y sus instrumentos complementarios, con el fin de permitir el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable, conforme con el principio de distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

Art. 53 Cargas. Son los gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y gestión de suelo. Los pagos de las cargas al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pujilí se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura. Los pagos en especie no suplen el



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN PUJILÍ

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

cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas.

Art. 54 Beneficios. Se consideran beneficios las rentas y/o utilidades potenciales generadas en los bienes inmuebles, a partir del aprovechamiento del suelo derivado de la asignación de los usos y las edificabilidades establecidas en el plan urbanístico y sus instrumentos complementarios.

Art. 55 Instrumentos de gestión del suelo. Los instrumentos de gestión del suelo son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo municipal. La gestión del suelo se realizará a través de:

1. Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.
2. Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.
3. Instrumentos para regular el mercado de suelo.
4. Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano.
5. Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho.

La aplicación de los instrumentos de gestión está sujeta a las determinaciones del plan urbanístico y los planes complementarios que los desarrollen.

CAPITULO IV: DE LOS PROCESOS DE HABILITACION DE SUELO

Art. 56 Habilitación del suelo. La habilitación del suelo es el proceso dirigido a la transformación o adecuación del suelo para su urbanización y edificación, conforme con lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo, la ley y esta ordenanza. La habilitación del suelo implica el cumplimiento obligatorio de las cargas impuestas por el planeamiento urbanístico y los instrumentos de gestión del suelo, y es requisito previo indispensable para el otorgamiento de un permiso o autorización de edificación o construcción.

Art. 57 Condiciones de la habilitación del suelo para la edificación. Los procesos de habilitación del suelo para la edificación serán desarrollados por los propietarios, por entidades públicas, o mediante formas de asociación entre los sectores público, privado y/o los actores de la economía popular y solidaria, y se harán efectivos una vez que se haya emitido la correspondiente autorización por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal de Pujilí. La edificación solo será autorizada en aquellos suelos que hayan cumplido con los procedimientos y condiciones para su habilitación, establecidos en los planes de uso y gestión de suelo y en sus instrumentos complementarios.

Art. 58 Permiso de edificación. Los propietarios del suelo rural pueden edificar en sus predios cuando tengan la superficie mínima exigida y bajo las limitaciones establecidas en el



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

plan urbanístico o sus instrumentos urbanísticos complementarios. Solo se autorizarán edificaciones que no atenten contra el destino del bien de conformidad con su clasificación de suelo. En el suelo urbano, los propietarios edificarán sus lotes siempre que estos tengan la superficie mínima exigida, tengan atribuida edificabilidad por el plan urbanístico o sus instrumentos urbanísticos complementarios y se haya completado la urbanización o esta se complete simultáneamente con la edificación. La facultad de edificar se ejercerá previa obtención de la autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pujilí. La autorización de obras de edificación fijará un plazo máximo para terminarla, que será proporcional a la superficie, altura y complejidad de las obras y nunca inferior a tres años. Se extinguirá respecto de su titular cuando fenezca el plazo establecido en dicho permiso. El plazo máximo para notificar la resolución no puede exceder de tres meses. Durante la ejecución de las obras, la administración municipal debe inspeccionarlas para verificar el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y de la autorización otorgada.

Art. 59 Del control de la habitabilidad. Mientras dure la construcción, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pujilí ejercerá el control respecto de la habitabilidad de la edificación. El incumplimiento de esta obligación no exime al gobierno municipal de verificar que la obra terminada cumple con las normas aplicables, ni de disponer las medidas a que haya lugar de verificarse incumplimientos. Una vez concluida la edificación se entenderá habitable y no se requerirá permiso alguno para acreditar la habitabilidad al momento de celebrar las escrituras públicas de la edificación terminada o para inscribirla en el registro de la propiedad.

Art. 60 Conservación, rehabilitación y mejora de las edificaciones. Los propietarios deben realizar obras de conservación, rehabilitación o mejora de las edificaciones para lo cual requieren autorización administrativa previa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pujilí.

Art. 61 Incumplimiento del deber de conservar y situación de ruina. La ruina de un edificio, construcción o instalación es el estado de mala conservación de su estructura o de alguno de sus elementos físicos, de manera tal que lo haga inservible para el uso o amenace derrocamiento, desprendimientos u otros daños graves para la salud y la seguridad de las personas. La administración municipal determinará técnicamente que un edificio, construcción o instalación se encuentra en estado de ruina, y deberá:

1. Proceder directamente al apuntalamiento u otras medidas provisionales de aseguramiento con cargo al propietario.
2. Previa audiencia con el propietario, resolver sobre la rehabilitación del inmueble o su derrocamiento, los plazos para emprender dichas obras y la prohibición de usarlos, de ser el caso. Las obras de rehabilitación y derrocamiento estarán a cargo del propietario y en caso de incumplir con los plazos establecidos, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pujilí procederá a la enajenación forzosa del inmueble en subasta pública. El adjudicatario de la subasta deberá cumplir con los plazos y condiciones para la



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN PUJILÍ

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

rehabilitación o derrocamiento del bien inmueble. En el caso de inmuebles protegidos de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pujilí el derrocamiento será extraordinario y de no ser competencia de este nivel de gobierno requerirá informe favorable previo del ente nacional de conservación patrimonial.

El incumplimiento del deber de conservación de bienes inmuebles protegidos será declarado por la administración municipal sin esperar a su estado de ruina, previa audiencia al propietario. Esta declaración conllevará una orden de ejecución de las obras de conservación o rehabilitación necesarias a cargo del propietario del inmueble.

Art. 62 Usos preexistentes y provisionales. Los edificios, construcciones e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación del plan urbanístico que sean incompatibles con las determinaciones de este, se califican comprendidos en dicho plan y no se podrán realizar en estos predios obras parciales de mantenimiento, reparación o mejoramiento. Dicha incompatibilidad será inscrita por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pujilí en el Registro de la Propiedad para que sean exigibles a los propietarios o terceros que adquieran esos predios.

Sin embargo, podrán realizar obras parciales de mantenimiento, reparación, mejoramiento que no superen los porcentajes establecidos en la normativa vigente. En este caso el órgano legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pujilí podrá autorizar, previo informe de los responsables de planeamiento del ordenamiento territorial del municipio de Pujilí, estas obras que habrán de demolerse una vez cumplido el plazo y cuando lo resuelva el concejo, sin derecho a indemnización. Esta autorización aceptada por los propietarios, deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro de la Propiedad. Dichas obras no se incluirán en el avalúo del justo precio en el caso de ser expropiadas.

La incompatibilidad a la que se refiere este artículo no será indemnizable, siempre que permita usar y disfrutar de edificios, construcciones e instalaciones existentes durante el resto de su vida útil.

Se podrá realizar obras de ornato e higiene en esas construcciones sin necesidad de autorización del concejo, pero requerirán de autorización administrativa

Art. 63 Urbanización: Es la habilitación del suelo mediante una fragmentación en once o más lotes o solares, o su equivalente en metros cuadrados en función de la multiplicación del área del lote mínimo por diez, que deberá ser dotada de infraestructura básica y acceso, y que será entregada a la institución operadora del servicio para su gestión.

Los proyectos de urbanizaciones deberán estar en áreas urbanas consolidadas (SUC) y en áreas urbanas en proceso de consolidación (SUPC1), a fin de que los urbanizadores garanticen a los futuros propietarios las redes de infraestructura y obras viales; y sobre todo para que el crecimiento de la ciudad se vaya orientando desde el centro de la ciudad hacia las afueras de ésta. Esta habilitación se dará luego de haberse cumplido tres instancias de aprobación: informe básico, anteproyecto y proyecto definitivo.



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

Se podrá ejecutar proyectos de urbanización en áreas urbanas en proceso de consolidación (SUPC2) y áreas periurbanas, siempre y cuando se cuente con factibilidades de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica o se planifique y ejecute sistemas de autoabastecimiento de agua potable y sistemas de tratamientos de desechos líquidos.

Art. 64 Conjuntos Habitacionales: Es el conjunto de viviendas planificadas y construidas como un proyecto integral sobre un terreno de dominio común, y bajo un régimen de propiedad horizontal compartida. Este tipo de habitación en suelo urbano no podrá superar una superficie de 10.000 m².

Art. 65 Definición de Subdivisión o Lotización: Es la habitación del suelo mediante una fragmentación en hasta diez lotes, solares o parcelas, excepto cuando se generen por legítima sucesión hereditaria podrá ser mayor a diez lotes hasta igual número de herederos; salvo el caso de condiciones geomorfológicas con pendientes mayores a 45° en donde se aceptará hasta 2 lotes por heredero.

Los proyectos de subdivisiones o lotizaciones (Sb1) deberán sujetarse a las normas y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos, establecidas por los organismos competentes y someterse a la aprobación previa de estos. Se establecen los siguientes tipos de subdivisiones:

- 1) Subdivisiones urbanas (Sbu1) en que se requiere planificar vías para dar accesibilidad a los lotes proyectados.
- 2) Subdivisiones urbanas (Sbu2) en que todos los lotes que se proyectan tiene frente a una vía urbana pública existente con aceras y calzada pavimentada o adoquinada, con redes de infraestructura y con disponibilidad inmediata de servicios básicos.
- 3) Subdivisiones rurales (Sbr), en áreas de aprovechamiento agrícola y recursos naturales.

Art. 66 Sistema vial. Toda habitación del suelo debe contar con un sistema vial de uso público, conforme a las especificaciones contenidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, cuyos componentes serán diseñados por La Dirección de Planificación, y ejecutados por la Dirección de Obras Públicas u otras entidades, excepto en el caso de urbanizaciones y subdivisiones, cuyas vías serán diseñadas y construidas por el promotor o urbanizador, previa aprobación del Concejo Municipal, de acuerdo al siguiente cuadro.

ESPECIFICACIONES MÍNIMAS DE VÍAS URBANAS											
Tipo	No. Carriles por sentido	Ancho carril m.	Part erre m.	Espaldón parterre m.	Acer a m.	Espaldón m.	Cunet a	Carril de estacionamiento m.	Distancia paralelo entre ellas m.	Ancho m.	Retiro de construcción m.
EXPRESA	3.00	3.65	6.00	1.80		2.50	SI		3000 / 8000	36.50	10.00
ARTERIAL PRINCIPAL	3.00	3.65	6.00		4.00	1.80			1500 / 3000	35.90	5.00



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

ARTERIAL SECUND	2.00	3.65	4.00		4.00			2.20	1500 / 500	31.00	3.00
COLECTORA A	2.00	3.50	3.00		2.50			2.00	500 / 1000	26.00	
B	2.00	3.65	3.00		2.50				500 / 1000	22.60	
C	2.00	3.65			2.50				400 / 500	19.60	
D	2.00	3.50			2.00				400 / 500	18.00	
LOCALES A	2.00	3.00			2.00				Longitud 400 / 500	16.00	
B	1.00	3.50			3.00			2.00	200 / 300	11.50	
C	1.00	3.50			3.00			2.00	200 / 300	11.50	
D	1.00	3.50			2.00			2.00	200	9.50	
E	1.00	3.00			2.00			2.00	200	9.00	
F	1.00	3.50			2.00				200	7.50	
G	1.00	3.00			2.00				100	10.00	
H	1.00	3.00			1.50				100	6.00	
I	1.00	2.80			1.20				100	5.20	
J									80	6.00	
PEATONALE SA									<100	6.00	
B									<50	3.00	
ESCALINAT AS										2.40	

En urbanizaciones y subdivisiones urbanas y urbanizaciones periurbanas se deberá planificar, construir y entregar al GAD Municipal vías con bordillos, aceras y calzadas adoquinadas o pavimentadas (pavimento rígido o flexible).

ESPECIFICACIONES MÍNIMAS DE VÍAS RURALES							
Tipo	No. carriles por sentido m.	Ancho carril m.	Espaldón m.	Cuneta	Extensión en km.	Ancho mínimo m.	Retiro de construcción m.
ARTERIAL PRINCIPAL	2.00	3.50	2.00	SI	1.50 - 3.00	18.00	5.00
ARTERIAL SECUNDARIA	2.00	3.00	1.50	SI	2.50 - 5.00	15.00	5.00
COLECTORA PRINCIPAL	2.00	3.00	1.00	SI	1.00 - 2.50	14.00	5.00
COLECTORA SECUNDARIA	2.00	3.00		SI	1.00 - 2.50	12.00	5.00
LOCALES A	2.00	3.50	1.50	SI	0.50 - 1.00	10.00	5.00
LOCALES B	2.00	3.50	0.25	SI	0.10 - 0.50	8.00	5.00
LOCALES C	1.00	3.00	0.00	NO	> 0.10	6.00	5.00
PEATONALES	0.00	3.00	0.00	NO		3.00	5.00

En subdivisiones o lotizaciones en áreas rurales se deberá planificar y aperturar vías con calzadas lastradas y cunetas conformadas.

Art. 67 Espacios verdes: Todo fraccionamiento o urbanización debe contar con áreas verdes comunales para espacios recreacionales y de equipamiento. Esas áreas serán entregadas al municipio conforme lo establece la Ley y deben tener:



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

- 1) Superficie no inferior al 15% de la superficie útil del terreno a dividirse, superficie que será independiente de las áreas de protección de ríos y quebradas u otras áreas afectadas por proyectos viales o de infraestructura.
- 2) Acceso público desde una vía vehicular,
- 3) Frente no menor al mínimo establecido en la zonificación,
- 4) En caso de urbanizaciones a más del área verde y en función de la densidad proyectada a se dotará del correspondiente equipamiento comunitario, conforme al número de habitantes proyectado y las especificaciones de las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Art. 68 Excepciones a la provisión de áreas verdes. No se exigirá la provisión de áreas verdes en los siguientes casos:

- 1) En el caso de predios urbanos con una superficie útil inferior a tres mil metros cuadrados se podrá pagar una compensación monetaria según el avalúo catastral por el valor correspondiente al porcentaje de áreas verdes.
- 2) Cuando se trate de subdivisiones rurales de predios con superficie útil inferiores a 2.00 Has, en cuyo caso, hasta 1.00 Ha deberá pagarse el 20% de la Remuneración Básica Unificado Trabajador en General (RBUTG); y, sobre 1.00 Ha hasta 2.00 Has deberá pagarse el 50% de la Remuneración Básico Unificado Trabajador en General (RBUTG).
- 3) Cuando las afectaciones al interior del predio que sean mayores al veinte por ciento (20%) de su superficie, debidas a áreas de protección de ríos, quebradas, redes de alta tensión, taludes superiores a 60°, canales de riego, paramos, áreas o bosques protegidos, áreas arqueológicas, afectaciones para ampliaciones de vías;
- 4) Cuando la superficie de vías planificadas exceda el treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio.
- 5) Cuando el predio sea producto de divisiones anteriores que ya realizaron ese aporte y el titular del dominio sea el mismo propietario.
- 6) Cuando el 15% del área útil del predio sea inferior al tamaño mínimo del lote asignado al sector, en cuyo caso se entregará el valor monetario correspondiente.
- 7) Cuando la subdivisión se origine por el trazado de una vía pública ejecutada por el municipio u otra entidad pública.
- 8) Cuando en el mismo predio se hayan efectuado donaciones voluntarias de terreno para equipamiento comunitario, conforme a derecho y que sean iguales o superiores al 15% del área útil del predio.
- 9) En suelo rural que se fraccione con fines de partición hereditaria, donación o desmembración de un lote por una sola vez.

El mantenimiento de las áreas verdes comunales es responsabilidad del promotor o urbanizador hasta tanto se efectúe el traspaso de su dominio al Municipio, luego de lo cual se establecerá un convenio de colaboración con los propietarios colindantes para su mantenimiento y cuidado.



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN PUJILÍ**

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

La Unidad de Avalúos y Catastros catastrará los lotes de áreas verdes y los transferirá al patrimonio inmobiliario municipal.

Art. 69 Redes de infraestructura. Las urbanizaciones y subdivisiones urbanas deberán cumplir las disposiciones y normas relativas a la provisión de redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, sistema contra incendios y telefonía; y contar con la correspondiente aprobación de las respectivas empresas públicas, previa su ejecución. El promotor o urbanizador debe construir íntegramente tales redes y entregarlas sin costo, al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pujilí o a cada empresa pública encargada del servicio, dentro del cronograma de ejecución del proyecto.

No se aprobarán urbanizaciones que no cuenten con factibilidad de servicios básicos de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica. En tanto que la no factibilidad del servicio de telefonía no será motivo de no aprobación del proyecto, mientras que la factibilidad del servicio telefónico si obliga a la ejecución de las correspondientes obras.

Las Empresas Públicas de servicios básicos no los proveerán en áreas de riesgo.

Para el caso de aprobación subdivisiones o fraccionamientos rurales no se requerirá de factibilidades ni obras de redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, sistemas contra incendios o telefonía.

Art. 70 Lotes. Los lotes de urbanizaciones y subdivisiones se sujetarán a las dimensiones y frentes mínimos asignados por la zonificación del Plan Urbanístico. Salvo cuando las características del predio obliguen a otras alternativas, deben tener forma regular y un trazado perpendicular a las vías. En áreas urbanas su relación frente fondo debe ser máximo 1:5 y su pendiente no podrá ser mayor a 30 grados; en tanto que en áreas rurales la relación frente fondo será máximo 1:10.

Art. 71 Plazos. Las obras de infraestructura básica se ejecutarán por los propietarios o promotores del fraccionamiento o urbanización dentro de los plazos establecidos en el planeamiento y señalados en el permiso, por si mismos o con el soporte de las entidades públicas correspondientes, a través de convenios legalmente establecidos, tal como ocurre en el caso de la provisión de sistemas de energía eléctrica.

Una vez ejecutadas las obras de urbanización y redes de infraestructura, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pujilí recibirá las obras de vialidad e infraestructura, los espacios verdes y áreas comunales, ejecutados de conformidad con los planos aprobados y los permisos otorgados, a través de las unidades correspondientes.

Art. 72 Casos especiales. Las urbanizaciones y conjuntos habitacionales promovidos por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda de modo directo o en asocio con otras entidades públicas y privadas, de ejecución integral o progresiva, podrán proponer modificaciones a las normas de la zonificación del sector o cambios en la forma de implantación de las



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

<i>Area Urbana a Limitar 2</i>	<i>Area rural con asentamientos humanos en proceso de consolidación con acceso al menos a dos servicios básicos, serán identificados técnicamente por la Dirección de Planificación.</i>	<i>Area del Lote Mínimo 600 m²</i>
--------------------------------	--	---

**Adjunta Mapa de Categorías de Ordenamiento Territorial*

Art. 75 Contribución de áreas verdes en fraccionamientos agrícolas. En el caso de fraccionamiento de terrenos con fines agrícolas, no entregarán a favor de la Municipalidad la contribución de áreas verdes y comunales, los predios con superficies inferiores a 2.00 Has, en cuyo caso, hasta 1.00 Ha deberá pagarse el 20% de la Remuneración Básica Unificado Trabajador en General (RBUTG); y, sobre la 1.00 Ha. hasta 2.00 Has deberá pagarse el 50% de la Remuneración Básico Unificado Trabajador en General (RBUTG); y de 2.00 Has. en adelante entregará al municipio el área verde con las excepciones establecidas en el art. 68 de esta ordenanza.

Art. 76 Casos especiales de subdivisión. En caso de subdivisiones de un predio urbano por herencia, donaciones entre familiares hasta el cuarto grado de consanguinidad, donaciones para beneficiarios calificados del bono de vivienda del MIDUVI, y desmembraciones por una sola vez de un lote para la venta, el tamaño del lote mínimo podrá ser inferior a lo establecido en la zonificación del sector, pero en ningún caso será menor a 180 m² con 9 metros de frente. En tanto que en zonas rurales en el caso de: herencias, donaciones entre familiares de hasta el cuarto grado de consanguinidad, donaciones a beneficiarios calificados del bono de vivienda por el MIDUVI, y desmembraciones por una sola vez de un lote para la venta, el tamaño del lote mínimo podrá ser inferior a lo establecido en la zonificación del sector, pero en ningún caso será menor no podrá ser inferior de 500 m².

Para el caso de donaciones para las Instituciones Públicas y Entidades Privadas sin fines de lucro, para la implementación de obras de infraestructura y equipamientos, tanto en suelo urbano como rural, se establece como lote mínimo los 100 m².

En el caso de subdivisión o fraccionamiento por herencia el número de lotes podrá ser mayor a diez lotes hasta igual número de herederos; salvo el caso de condiciones geomorfológicas con pendientes mayores a 45° en donde se aceptará hasta 2 lotes por heredero.

Art. 77 Diferencia de áreas. Se entiende por excedentes o diferencias de área, la superficie de terreno de propiedad privada con linderos consolidados que superen el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición por cualquier causa, cuya titularidad no debe estar en disputa.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pujilí de oficio o a petición de parte, con sustento en la escritura y certificado actualizado del Registro de la Propiedad, a través de la Unidad de Avalúos y Catastros y de la Unidad de Ordenamiento Territorial de la Dirección de Planificación, realizará la medición o comprobación de la superficie del terreno,



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

previo la rectificación y regularización correspondiente a favor del propietario del lote que tiene error en la medición, en el que establecerá el avalúo catastral municipal.

El error técnico aceptable de medición del área original que conste en el respectivo título de propiedad, se establece en los siguientes términos:

- En el sector urbano el 10%
- En el sector rural, conforme a la siguiente tabla:

Desde	Hasta	Porcentaje
0 m2	50.000 m2 (5has)	20%
50.001 m2	100.000 m2 (10has)	10%
100.001 m2	500.000 m2 (50has)	5%
500.001 m2	En adelante	2%

Los excedentes que no superen el error técnico aceptable de medición, se rectificará y regularizará mediante acto administrativo emitido por el Ejecutivo Municipal, a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, sin mediar pago alguno, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados.

Si el excedente supera el error técnico aceptable de medición, se adjudicará a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, mediante acto administrativo emitido por el Ejecutivo Municipal, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados, previo el pago de los excedentes que supere el error técnico de medición descrito anteriormente, excedente que será igual al 50% del valor del avalúo catastral municipal, considerando la condición socio económica de la población del Cantón Pujilí.

En el acto administrativo de adjudicación gratuito u oneroso, se hará constar el título de propiedad original con los linderos y cabida, el informe de medición en el que se puntualice los linderos, cabida y excedente real; el avalúo catastral municipal.

El acto administrativo de adjudicación, emitido por Ejecutivo Municipal debe ser protocolizado e inscrito en el Registro de la Propiedad, para que constituya justo título de transferencia del excedente.

CAPITULO V: DE LA EDIFICACION

Art. 78 Edificación. Es toda obra de construcción que se realiza para concretar un uso determinado y posibilitar el aprovechamiento urbanístico de un predio, para lo cual habrá de someterse a las disposiciones de la zonificación asignada al sector y de las Normas de Arquitectura y Urbanismo. En consecuencia, toda edificación que se proyecte en áreas urbanas deben obtener un permiso otorgado por la Dirección de Planificación, una vez



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

edificaciones, cuando existan razones técnicas justificadas y adoptarlas previo informe favorable de la Dirección de Planificación, y aprobación del Concejo Municipal.

Cuando se trate de urbanizaciones de carácter progresivo, los plazos de ejecución de las obras requeridas para la habilitación total del asentamiento se podrán extender hasta un máximo de diez años siempre que se presenten los justificativos sociales, económicos y técnicos correspondientes, así como un cronograma de ejecución y entrega de las obras.

Art. 73 Subdivisiones rurales (Sbr). Son fraccionamientos de terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, paramos y otras áreas consideradas ecológicas sensibles de conformidad con la Ley o que posean una clara vocación agrícola, de conformidad a lo establecido en el primer inciso del Art. 471 del COOTAD. y por las Categorías de Ordenamiento Territorial vigentes.

Art. 74 Lote mínimo de subdivisión rural (Sbr). El lote mínimo de fraccionamiento en el área rural corresponderá a las Categorías de Ordenamiento Territorial debidamente georreferenciadas conforme se detalla en el siguiente cuadro, incluyendo el área que se reserva el propietario:

*COT	CATEGORÍAS	DETALLE
COT 1	Área Rural de protección estatal para la conservación, restauración o manejo sustentable de los ecosistemas naturales	NO FRACCIONAMIENTO
COT 2	Área Rural de protección local susceptible a ser incorporada al SNDAP, con muy severas limitaciones; para la conservación de los ecosistemas naturales de páramos	NO FRACCIONAMIENTO
COT 3	Área Rural de protección local con severas limitaciones; e intervención regulada para el manejo sustentable de los ecosistemas naturales de páramos	Área del Lote Mínimo 120.000 m ²
COT 4	Área Rural de protección local susceptible a ser incorporada al SNDAP, con muy severas limitaciones; para la restauración forestal y conservación de los ecosistemas naturales de bosques.	Área del Lote Mínimo 100.000 m ²
COT 5	Área Rural de protección, con muy severas limitaciones; para la restauración forestal, el manejo sustentable de los ecosistemas de bosques y la implementación de sistemas agrosilvopastoriles bajo una intervención regulada.	Área del Lote Mínimo 20.000 m ²
COT 6	Área Rural de protección, con severas limitaciones; para el establecimiento de corredores ecológicos alrededor de las riberas de ríos y quebradas	El Río San Pablo del borde superior 50 metros, Los Ríos Puembo Grande y Puembo Chico del borde superior 25 metros. Los demás ríos del borde superior 15 metros Quebradas de hasta 3m. de profundidad, dejará 5 metros desde el borde superior.



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN PUJILÍ**

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

		Quebradas de más de 3m. de profundidad, dejará 10 metros desde el borde superior.
		Cuerpos de agua 10 metros desde el borde superior
		Acequias y canales de agua 1,5 metros
COT 13	Área rural de protección con muy severas limitaciones, en suelos erosionados y en proceso de desertización, con estricta regulación, para aplicación de estrategias de movilidad humana.	Área del Lote Mínimo 1.500 m ²
COT 10	Área Rural de producción con severas limitaciones y asentamientos humanos presentes, de transición de espacios agrarios a ecosistemas naturales de páramos; para el aprovechamiento agropecuario bajo intervención regulada:	Área del Lote Mínimo 1.200 m ²
COT 11	Área Rural de producción de moderadas a muy severas limitaciones, para la recuperación de suelos erosionados y/o cangahuas, para el aprovechamiento agroforestal y turístico	Área del Lote Mínimo 1.200 m ²
COT 12	Área Rural de producción de moderadas a muy severas limitaciones en suelos erosionados, para el aprovechamiento turístico.	Área del Lote Mínimo 1.200 m ²
COT 14	Área rural de producción con muy severas limitaciones y asentamientos humanos presentes, para el aprovechamiento agroforestal y estricta atención a prácticas de conservación, recuperación y manejo de suelos.	Área del Lote Mínimo 1.200 m ²
COT 15	Área rural de producción con muy severas limitaciones, para el manejo y gestión de plantaciones forestales donde sea mejor opción que las actividades agropecuarias	Área del Lote Mínimo 5.000 m ²
COT 16	Área Rural de Producción con severas limitaciones, para la producción agropecuaria, con atención a prácticas de conservación, recuperación y manejo de suelos	Área del Lote Mínimo 1.200 m ²
COT 17	Área Rural de Producción con moderadas limitaciones, para la producción agropecuaria, con aplicación de buenas prácticas ambientales	Área del Lote Mínimo 2.500 m ²
COT 18	Área Rural de Producción con ligeras limitaciones, para la producción agropecuaria intensiva, con aplicación de buenas prácticas ambientales	Área del Lote Mínimo 2.500 m ²
COT 19	Área Rural de Producción sin limitaciones, con mejor potencialidad para la producción agropecuaria intensiva.	Área del Lote Mínimo 2.500 m ²
COT 27	Área Rural de Producción, para cambio de uso del suelo de aprovechamiento extractivo a aprovechamiento agropecuario o conservación-manejo sustentable de ecosistemas naturales	Área del Lote Mínimo 1.200 m ²
Área Periurbana	Área rural adyacente a las zonas urbanas	Área del Lote Mínimo 600 m ²
Área Urbana a Limitar I	Área rural con asentamientos humanos consolidados con acceso a todos los servicios básicos, serán identificados técnicamente por la Dirección de Planificación.	Área del Lote Mínimo 200 m ²



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

verificado el cumplimiento de tales normativas y disposiciones, así como también a lo dispuesto en los siguientes artículos.

En el centro histórico de Pujilí, toda construcción nueva, ampliación o remodelación, que de frente a una vía pública deberá contemplar el uso de teja en la cubierta en toda su fachada frontal y en un área no inferior al 30% de su superficie, a fin de mantener la característica colonial de la zona histórica.

Art. 79 Retiros. En los sectores en los que la zonificación lo determine, las edificaciones deberán respetar los retiros frontales, laterales y posteriores. En los retiros frontales, no se permitirá la ocupación ni la construcción de estacionamientos cubiertos, debiendo tales retiros permanecer ajardinados o pavimentados. Los retiros laterales y posteriores podrán ocuparse en planta baja hasta una altura máxima de 3,50 metros, medida desde el nivel natural del terreno y siempre que las terrazas resultantes no sean accesibles, excepto si se trata de rampas vehiculares en terrenos de pendiente negativa. Este adosamiento será en un porcentaje máximo del 70 % de la dimensión del lindero a adosarse.

Art. 80 Cerramientos. Los muros divisorios entre predios podrán tener una altura máxima de 3,50 metros medidos desde el nivel natural del terreno. Los cerramientos frontales la altura será de 2,50 metros. Los predios no edificados deben cercarse hasta una altura de 2,50 metros.

Los cerramientos deberán construirse con materiales duraderos y sísmo resistentes como bloques de cemento, ladrillos, muros de hormigón debidamente enlucidos y pintados, o piedra vista, bloques ornamentales o verjas metálicas.

Art. 81 Volados. Son elementos contruidos, abiertos o cerrados, que sobresalen del plomo de la edificación. En predios con construcción en línea de fábrica solo se autorizara volados para balcones a partir de una altura libre mínima de 3 metros desde el nivel de la acera, siempre que no sobresalgan más de 0,70 metros de la línea de fábrica.

Los voladizos como prolongación de plantas atas se permiten solo sobre el retiro frontal, en tanto que en retiros laterales y posterior deberán mantener el retiro mínimo de 3 metros desde la línea medianera del predio.

Art. 82 Alturas. La altura señalada en el Informe de Regulación Municipal, IRM, será la máxima permitida en distancia y en número de pisos. La altura se asumirá paralela al nivel natural del terreno.

En terrenos con pendientes de hasta el 10%, la altura se medirá en el retiro frontal y tendrá una tolerancia de hasta 1 metro, incluyendo todos los locales habitables, excepto tapagradas y salas de máquinas de ascensores ubicados en la planta superior.

En terrenos con pendientes de hasta 30 grados, se podrán ejecutar plataformas aterrazadas cuyas dimensiones se medirán desde el nivel natural del terreno donde se inician, hasta el talud vertical que se ha formado, el mismo que no deberá ser de más de 6 metros. En terrenos



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN PUJILÍ**

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

con pendientes negativas la altura se medirá desde el nivel de la acera a partir del retiro. Para taludes mayores, será preciso efectuar un estudio de suelos y someter a aprobación del Municipio el cálculo y solución estructural propuesta, lo cual se aplicará a todo terreno que tenga una pendiente superior a 30 grados.

Art. 83 Estacionamientos. Los requerimientos mínimos de estacionamientos por tipo son los siguientes:

Viviendas de hasta 65 m²: 1 estacionamiento por 2 viviendas.
Viviendas de 65 a 150 m²: 1 estacionamiento por vivienda.
Viviendas de más de 150 m²: 2 estacionamientos por vivienda.
Oficinas: 1 estacionamiento por cada 50m².
Comercio de hasta 500 m²: 1 estacionamiento por cada 50 m²
Comercio de 501 a 1000 m²: 1 estacionamiento por cada 40 m²
Comercio de más de 1000 m²: 1 estacionamiento por cada 25 m²
Alojamiento: 1 estacionamiento por cada 5 habitaciones
Educación primaria: 4 estacionamientos por cada aula
Educación secundaria: 6 estacionamientos por cada aula
Educación superior: 10 estacionamientos por cada aula
Salud: 1 estacionamiento por cada 5 camas
Salas reuniones, templos y centros deportivos: 1 estacionamiento cada 25 asientos
Salas espectáculos: 1 estacionamiento cada 20 asientos
Industria 1: 1 estacionamiento cada 100 m²
Industria 2: 1 estacionamiento cada 150 m²
Industria 3: 1 estacionamiento cada 200 m²
Bodegas: 1 estacionamiento cada 100 m²

Los estacionamientos cumplirán los siguientes requisitos:

- 1) El ingreso vehicular no podrá ubicarse en las esquinas, ni realizarse a través de espacios públicos que no sean una vía pública vehicular. De existir dos vías, el ingreso vehicular se hará por la de menor jerarquía.
- 2) Los accesos a estacionamientos deben tener el mismo nivel de la acera con tolerancia del 10% en dirección de la pendiente (excepto en los lotes con pendientes positivas o negativas laterales, que podrán tener cortes en la acera para facilitar la accesibilidad) en una profundidad de 3 m. desde la línea de fábrica a partir del cual podrá producirse el cambio de pendiente. En edificaciones sobre línea de fábrica, el cambio de pendiente se realizará a una profundidad de tres metros (3 m.) de la línea de fábrica.
- 3) El ancho mínimo de las rampas de acceso a los estacionamientos, será de tres metros (3,00 m.).
- 4) Toda edificación que tenga más de veinte puestos de estacionamientos, deberá instalar a la salida de los vehículos una señal luminosa y sonora para los peatones, indicando el instante de la salida de los vehículos.



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

- 5) En zonas residenciales en los retiros frontales se podrá ocupar con garajes, pero los accesos a los estacionamientos, no superarán el 30% del frente del lote, En lotes con frentes menores a diez metros, el acceso vehicular será de tres metros.
- 6) En lotes menores a 240 m² se puede exonerar el 50% del número de estacionamientos requeridos.
- 7) No se podrán modificar los bordillos, las aceras ni las rasantes, sin previa autorización expresa del municipio. La rampa de acceso de la vía hacia la vereda no podrá superar el treinta por ciento del frente del lote y su longitud no podrá ser superior a cincuenta centímetros.
- 8) No se permite la ocupación de la acera como estacionamiento de vehículos.
- 9) Está expresamente prohibido que locales comerciales o talleres de servicio de todo tipo utilicen las calles o las aceras para áreas de estacionamiento o efectuar de manera regular trasbordos, carga o descarga de bienes, arreglo o reparación de vehículos, salvo en casos de emergencia.

Art. 84 Ocupación provisional de un predio. Es posible la ocupación temporal o provisional de un predio para usos recreativos, comerciales, para estacionamiento o publicidad, siempre que las instalaciones sean provisionales, desmontables y respeten la zonificación del sector y las normas vigentes. Los permisos de ocupación provisional solo tendrán un año de duración; no serán renovables, y posteriormente el municipio dispondrá la demolición o desmontaje de las instalaciones, sin indemnización.

Art. 85 Requisitos para usos industriales. Los edificios industriales, cumplirán las siguientes disposiciones aparte de las de tipo general:

- 1) Las industrias de alto impacto y riesgo (I3) requieren retiros especiales mayores a los previstos en la zonificación, los cuales serán definidos por las direcciones municipales de Planificación y de Gestión Ambiental, y solo se podrán ubicar en zonas debidamente reguladas para este tipo de actividad.
- 2) En relación al manejo de los desechos sólidos, de la contaminación por emisión de gases, partículas y otros contaminantes, de la contaminación de las aguas, de la generación de ruidos y vibraciones, y otras afectaciones ambientales que puedan generar las industrias, se deberán someter a los reglamentos correspondientes emitidos por el Ministerio del Ambiente, Ministerio de Salud Pública, a las disposiciones de la Dirección de Saneamiento y Gestión Ambiental y más organismos competentes en cada caso.
- 3) Los establecimientos destinados a almacenamiento y distribución de combustibles, gasolineras, depósitos de gas licuado de petróleo, materiales explosivos e inflamables, deberán sujetarse al Reglamento Sustitutivo del Reglamento Ambiental para las Operaciones Hidrocarburíferas en el Ecuador, a las normas de Arquitectura y Urbanismo y a las disposiciones de la Dirección de Saneamiento y Gestión Ambiental y demás legislación y normativa relativa.



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

Art. 86 Ascensores. Es obligatoria la instalación de ascensores en edificios cuya altura sea igual o superior a 5 plantas, incluyéndose la planta baja a nivel de la vía pública que de acceso a la edificación.

Art. 87 Transformadores. Toda construcción que requiera una carga eléctrica mayor de cincuenta kilovatios, deberá contemplar un recinto especial, de acceso independiente, para transformadores y accesorios propios de la instalación eléctrica, con las dimensiones y requisitos que exija ELEPCO, o su aprobación de instalación en una torre (poste) o ubicación de cámaras modulares compactas.

Art. 88 Construcciones sismo resistentes. Todos los proyectos estructurales observarán las normas y recomendaciones del Código Ecuatoriano de la Construcción, elaborado por el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN) y demás normas conexas.

De no existir normas expresas sobre una materia específica, en relación al análisis y diseño sismo-resistente de estructuras, se aplicarán criterios, procedimientos y recomendaciones que estén de acuerdo con las prácticas de la ingeniería estructural a nivel internacional, expresadas en normas y códigos de países con características sísmicas similares a las nuestras.

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

Art. 89 Protección contra incendios. Todo proyecto urbano y arquitectónico, incluso de ampliación o remodelación, deberá considerar las normas de protección contra incendios contemplados en la Ley de Defensa Contra Incendios, las Normas de Arquitectura y Urbanismo y otras. Durante la construcción del edificio y cuando se halle en funcionamiento, el Cuerpo de Bomberos realizará inspecciones de las medidas de protección contra incendios.

Art. 90 Taludes. Cuando un lote límite con un talud, la franja de protección será de diez metros, en longitud horizontal medidos desde el borde superior, esta longitud podrá ser menor, cuando su pendiente sea menor a 30 grados y se demuestre su estabilidad presentándose los justificativos técnicos correspondientes. En caso de que el talud corresponda al corte de una vía se aplicarán los retiros de construcción y derechos de vía reglamentarios.

<i>Tipo</i>	<i>Franja de protección</i>
<i>Taludes $\geq 30^\circ$ y altura $\geq 3.00m$</i>	<i>desde borde superior 10 metros</i>
<i>Taludes $< 30^\circ$ y altura $< 3.00m$</i>	<i>desde borde superior 5 metros</i>

Todos los taludes cuya altura no sea mayor a tres metros y no requieran muros de contención deberán estar recubiertos por vegetación rastrera o matorral y su parte superior libre de humedad.



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

Art. 91 Quebradas. La franja mínima de protección de las quebradas, incluido quebradas secas, será de acuerdo al siguiente cuadro:

<i>Tipo</i>	<i>Franja de protección</i>
<i>Limita o atravesada por una quebrada de hasta 3m. de profundidad.</i>	<i>desde borde superior 5 metros</i>
<i>Limita o atravesada por una quebrada de más de 3m. de profundidad.</i>	<i>desde borde superior 10 metros</i>
<i>Canal de riego</i>	<i>desde el borde 1.50 metros</i>
<i>Colector de aguas lluvias</i>	<i>desde el borde 5 metros</i>

En urbanizaciones nuevas, estas franjas deberán convertirse obligatoriamente en vías de tránsito público para peatones, bicicletas o vehículos no motorizados según sus características, excepto en aquellos casos en que las condiciones físicas no lo permitan donde se considerará como retiro de construcción. Las empresas de servicios públicos tendrán libre acceso a estas franjas de protección, para su mantenimiento. Esta franja será medida, en distancia horizontal, desde el borde superior del talud.

En caso de quebradas rellenadas y habilitados como vías, los lotes mantendrán los retiros de la zonificación correspondiente, a partir de los linderos definitivos de los mismos.

Bajo ningún concepto, ni los propietarios, ni promotores ni constructores privados podrán efectuar intervenciones tendientes a rellenar o habilitar vías en las áreas de protección de ríos o cuerpos de agua y que esa atribución será de exclusiva competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pujilí, una vez que se realicen los estudios correspondientes en los que se demuestre la existencia de una necesidad social imperiosa que justifique realizar esa intervención, se evalúen los impactos que pueda originar y se establezcan las medidas para mitigarlos.

Art. 92 Cuerpos de agua, ríos, lagos y lagunas. Los cuerpos de agua, sean permanentes o intermitentes, naturales o artificiales, tendrán áreas de protección medidos horizontalmente hacia fuera del lecho y a lo largo de las márgenes de los cuerpos de agua, a partir de la línea de máxima creciente promedio anual. Si se trata de un río, esta faja será de acuerdo al siguiente cuadro:

<i>Tipo</i>	<i>Franja de protección</i>
<i>Río San Pablo</i>	<i>desde borde superior 50 metros</i>
<i>Ríos Pumbo Grande y Pumbo Chico</i>	<i>desde borde superior 25 metros</i>
<i>Otros Ríos</i>	<i>desde borde superior 15 metros</i>
<i>Esteros, ojos de agua</i>	<i>desde borde superior 10 metros</i>

Se prohíben las obras, construcciones o actuaciones que dificulten el curso de las aguas de los ríos, arroyos o cañadas, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias,



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

cualquiera sea el régimen de propiedad. Se exceptúan las obras de ingeniería orientadas al mejor manejo de las aguas.

Se prohíbe verter, inyectar o infiltrar compuestos químicos, orgánicos o fecales, que por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones del suelo, los ríos o las aguas subterráneas

Art. 93 Aguas subterráneas. Se prohíbe la extracción de aguas subterráneas sin autorización de los organismos competentes y los usos o instalaciones que provoquen filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia las aguas subterráneas. En caso de riesgos considerables, se deberá contar con estudios de impacto ambiental, en los que se establezcan las medidas para mitigar tales riesgos; estudios que deberán ser conocidos y aprobados por la Empresa de Agua Potable y la Unidad Gestión Ambiental del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pujilí.

Las fosas sépticas domésticas sólo serán construidas previa autorización de la Empresa de Agua Potable y la Unidad Gestión Ambiental Municipal, previa presentación de un estudio que justifique que no se contaminará aguas subterráneas.

Toda actividad que pueda generar vertidos líquidos no domésticos deberá contar con un sistema de tratamiento de los mismos para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas.

CAPITULO VI:
DE LA ZONIFICACION DE USO Y OCUPACION DEL SUELO

Art. 94 Definición. La Zonificación del Uso y Ocupación del Suelo es la delimitación de áreas en las que se establecen las actuaciones urbanísticas permitidas, se identifican los usos asignados al suelo y se establecen las formas de ocupación y edificación posibles, en el cual se identifican:

- 1) El uso de suelo y su distribución espacial.
- 2) Las dimensiones mínimas de los lotes.
- 3) Las formas de ocupación de los predios.
- 4) Las alturas máximas de edificación.
- 5) El porcentaje máximo de ocupación del suelo (COS).

Art. 95 De los Usos. El uso del suelo es el destino asignado a cada predio e inmueble, en cuanto a las actividades que se han de desarrollar en ellos.

Art. 96 Clasificación de usos de suelo. Dentro de la jurisdicción cantonal de Pujilí, se establecen como usos de suelo los siguientes:

- 1) Residencial,



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

- 2) Comercial y de servicios,
- 3) Industrial,
- 4) De equipamiento,
- 5) De aprovechamiento de los recursos naturales,
- 6) De conservación ambiental y patrimonial,
- 7) De protección,

Art. 97 Residencial. Es el que se destina de modo predominante y permanente a la vivienda, en uso exclusivo o combinado con otros usos complementarios o compatibles, en áreas, lotes independientes o edificaciones individuales o multifamiliares (viviendas colectivas), diferenciándose, en función de las formas específicas de ocupación, las siguientes jerarquías:

- 1) Residencial de baja densidad, hasta 150 hab./Ha.
- 2) Residencial de mediana densidad, de 151 hasta 300 hab./Ha.
- 3) Residencial de alta densidad, superior a 300 hab./Ha.

La forma específica de ocupación que se adopte no tendrá más restricción que la relativa a la densidad resultante, que no deberá exceder la asignada al sector.

Art. 98 Comercial y servicios. Es el suelo destinado de manera predominante a las actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo, incluso de vivienda, en áreas, lotes independientes o edificaciones individuales o colectivas, diferenciándose las siguientes jerarquías:

- 1) **Comercio barrial (C1).**- Son usos y actividades de pequeña escala, compatibles con el uso residencial, incluyendo actividades administrativas y de intercambio de bienes y servicios personales y a la vivienda, alojamiento, etc.
- 2) **Comercio zonal (C2).**- Usos que tienden a concentrarse en núcleos, ejes o corredores urbanos y se orientan al intercambio de bienes y servicios especializados a porciones significativas de la población, por lo cual son generadores de tráfico peatonal, vehicular y de carga y originan impactos significativos (ruido, tráfico, desechos sólidos, etc.).
- 3) **Comercio urbano (C3).**- Usos que precisan grandes espacios para operar y fácil accesibilidad, por lo que se asientan en ejes principales del sistema vial, originan grandes flujos de vehículos y carga y provocan impactos urbanos y ambientales mayores, incluyendo centros comerciales, lugares de venta de vehículos y maquinaria pesada, talleres de servicios especializados, centros de alojamiento restringido, grandes bodegas, etc.

Art. 99 Industrial. Es el que se destina a las actividades de producción de bienes del sector secundario de la economía, incluyendo las de transformación de materias primas, procesamiento de productos materiales, desarrollo tecnológico, informático u otros similares.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN PUJILÍ

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

Tales actividades son necesarias para la ciudad, pero en determinados casos pueden generar impactos ambientales negativos por lo cual se requieren medidas para la reducción y control de los mismos; en aquellos casos en los que involucran riesgos para la población, deben emplazarse en áreas específicas y delimitadas, de las que se excluyen otros usos incompatibles, en especial los residenciales. Los usos industriales se clasifican en:

- 1) **De impacto bajo (I1):** Actividades artesanales, manufactureras e industriales compatibles con el uso residencial, que no originan movimientos de carga significativos, no precisan grandes espacios de operación y almacenamiento ni generan impactos por descarga de líquidos no domésticos, emisiones de combustión, ruido, ni grandes volúmenes de desechos sólidos. Se incluyen preparación de alimentos, panificadoras, manufacturas de tejidos y confecciones, de artículos de cuero, cerámica y otros similares.
- 2) **De impacto medio(I2):** Establecimientos industriales que generan impactos ambientales moderados y tienen riesgos inherentes que pueden ser controlados mediante técnicas específicas, por lo cual precisan de instalaciones adecuadas según lo establecen las Normas de Arquitectura y Urbanismo y están prohibidos en zonas residenciales y condicionados en otras zonas. Se incluyen talleres de muebles y carpinterías, talleres de metalmecánica, de reparación y ensamblaje de vehículos, plantas procesadoras de cárnicos y embutidos, etc.
- 3) **De impacto alto(I3):** Establecimientos industriales que generan fuertes impactos por descargas líquidas, emisiones de combustión y procesos, ruido, residuos sólidos peligrosos y tienen riesgos inherentes de gran significación cuyo control requiere de soluciones técnicas de alto nivel y solo pueden emplazarse en áreas específicas, que excluyan otros usos de suelo y dando cumplimiento a los requerimientos ambientales establecidos mediante planes de contingencia, en las normas de arquitectura y urbanismo y en la normativa de prevención de incendios. Se incluyen industrias químicas y farmacéuticas, talleres de cromado y niquelado, plantas de producción de pinturas, envasadoras de gas licuado de petróleo y otras industrias similares.

Adicionalmente, existe un grupo de establecimientos industriales considerados peligrosos, cuya localización en perímetros urbanos o de expansiones urbanas es totalmente prohibida por los riesgos que entraña su propia naturaleza. Se incluyen en este grupo los depósitos de almacenamiento y refinerías de petróleo, plantas siderúrgicas, procesadoras de desechos sólidos y líquidos, industrias que procesen o fabriquen productos combustibles, inflamables o explosivos, municiones y similares.

Art. 100 De equipamiento. Son usos de suelo destinados a actividades e instalaciones que generan servicios y bienes para la recreación, deporte, cultura, salud, educación, transporte, seguridad y bienestar de la población o la provisión de servicios públicos de infraestructura y prácticas religiosas, y que, independientemente de su carácter público o privado, se emplazan en áreas, lotes o edificaciones. Poseen por lo general un carácter articulador y suelen ser compatibles con otros usos y actividades, siendo preciso procurar que su provisión y



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

distribución espacial guarde concordancia con sus ámbitos de cobertura específicos y con una distribución espacial equilibrada en el territorio, en función de los requerimientos de la población.

Por su jerarquía, magnitud y cobertura, se identifican en cada uno de esos sectores establecimientos y unidades de escala barrial, sectorial, zonal o urbana.

Art. 101 De aprovechamiento de recursos naturales (A1). Son áreas destinadas al manejo, extracción y transformación racional de los recursos naturales existentes en el territorio cantonal, incluyendo las que se destinan a la producción agropecuaria, la silvicultura, la producción piscícola y la minería, permitiéndose edificaciones residenciales unifamiliares o construcciones se precisan para desarrollar los usos antes descritos.

Dentro de áreas rurales asignadas para el aprovechamiento de recursos naturales (Ar1). Será posible ejecutar edificaciones destinadas exclusivamente al turismo, sedes de clubes sociales, deportivos o culturales y equipamientos para la educación, cultura, salud y bienestar social (excluyendo programas de vivienda). La provisión de los servicios básicos de agua potable y alcantarillado para este tipo de proyectos será responsabilidad de los promotores, a través de sistemas de autoabastecimiento y plantas de tratamiento, siempre que cuenten con la aprobación previa de la EPAPAP o Juntas Administradoras de Agua. (Según sea el caso).

Art. 102 De conservación ambiental y patrimonial (Ar2). Son las porciones del territorio que por sus características naturales deben ser conservadas para propiciar el equilibrio ecológico y la calidad ambiental, incluyendo las de bosques primarios, cuencas hídricas, estructuras orográficas y áreas de interés paisajístico, así como también áreas que poseen valor patrimonial, tienen valor arqueológico o son asiento de comunidades ancestrales. Las áreas de conservación en general deben ser administradas mediante planes de manejo que las preserven, posibiliten su adecuado aprovechamiento y su control.

Art. 103 De protección (Ar3). Son áreas que por su naturaleza y específicas condiciones, o por la incidencia de determinadas intervenciones humanas, son proclives a riesgos de diversa índole y por tanto no pueden dar cabida a usos o actividades de ningún tipo, salvo las necesarias para su mantenimiento. Se incluyen las áreas de laderas de pendientes pronunciadas, áreas geológicamente inestables, franjas de protección de ríos y quebradas, así como también franjas de protección de carreteras, líneas de transmisión eléctrica de alta tensión, oleoductos, gasoductos, depósitos de combustibles y envasadoras de gas, e industrias peligrosas y de alto impacto ambiental, de conformidad a la normativa vigente.

Art. 104 De las compatibilidades de usos. La existencia de usos de suelo diversos en un mismo tejido urbano garantiza su funcionalidad y estimula su dinámica, pero conlleva la necesidad de garantizar su compatibilidad, procurar su equilibrio y evitar mutuas afectaciones, por lo cual es necesario establecer restricciones cuando dos o más usos no son complementarios ni compatibles en un mismo espacio. En función de ello, existen criterios técnicos, que deben incorporarse en el Informe de Regulación Municipal y se deben verificar para la autorización de instalación y funcionamiento de las actividades.



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

En general, cuando existe incompatibilidad extrema y mutuas afectaciones, se prohíbe expresamente el emplazamiento de un uso en áreas destinadas a otros usos. En casos de incompatibilidad media y afectaciones que pueden superarse mediante técnicas adecuadas, el emplazamiento de un uso estará condicionado a la aplicación de tales técnicas. Finalmente, de no existir afectaciones ni incompatibilidades, el uso se califica como compatible y puede instalarse en áreas en las que existan otros usos sin restricción.

Art. 105 De las formas de ocupación. La forma de ocupación y edificabilidad del suelo son las características específicas que se aplican para la división de un predio, para la implantación de una edificación en él y para determinar el volumen de construcción posible dentro del mismo, las cuales se asignan a cada una de las zonas del territorio cantonal que se han identificado y delimitado en el Plan Urbanístico de Pujilí.

- 1) Continúa a línea de fábrica,
- 2) Continua con retiro frontal,
- 3) Pareada a línea de fábrica,
- 4) Pareada con retiro frontal,
- 5) Aislada,

Para la edificación se establece el alineamiento de la construcción en relación con la línea de fábrica y las colindancias existentes (en metros lineales); el máximo porcentaje de ocupación en planta baja; el máximo porcentaje de ocupación total y la máxima altura de construcción posible (en metros lineales).

La delimitación de áreas para la asignación de forma de ocupación y edificabilidad, se hace por sectores y ejes; y afecta a los predios en las siguientes condiciones:

- 1) En sectores, la asignación afecta la integridad de la superficie de los lotes que dentro de estos se encuentren.
- 2) En ejes, donde existan manzanas definidas por la estructura vial, la asignación afecta a la totalidad del área del lote, siempre y cuando exista un lote posterior. En caso contrario, la asignación afecta a los lotes que tengan frente hacia la vía hasta la longitud máxima igual al fondo del lote mínimo de la zonificación asignada; y en áreas de suelo urbanizable y no urbanizable, que carecen de estructura vial, la asignación afectará a cada una de las áreas.
- 3) Cuando un predio tenga dos o más asignaciones diferentes, respetará la asignación de cada área del predio.
- 4) En caso de división de la propiedad, podrá acogerse al tamaño y frente mínimos del lote que tenga la asignación menor, exceptuando aquellas con zonificaciones de lotes iguales o mayores a 1200 m². y las de uso de protección ecológica en las cuales se aplicará la zonificación asignada en las áreas proporcionales del lote.
- 5) En zonificación pareada cuando un predio tenga un frente igual o mayor a dos veces el frente mínimo de la zonificación, para fraccionamiento, se le asignará zonificación



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

aislada, manteniendo la altura de edificación de la zonificación pareada asignada al sector.

Art. 106 Zonificación y Densidades a nivel Urbano por sectores. Según el siguiente cuadro:

ZONA	ABREVIATURA	SECTORES	SUPERFICIE	
			Has.	%
Zona Residencial Mixta Alta Densidad	ZRMxAD	Sector 04	56,89	7,98
		Sector 02	37,09	5,20
Subtotal			93,98	13,18
Zona Residencial Alta Densidad 2	ZRAD2	Sector 03	5,52	0,77
		Sector 06	1,98	0,28
Subtotal			7,5	1,05
Zona Residencial Alta Densidad 4	ZRAD4	Sector 06	41,286	5,79
		Sector 07	11,92	1,67
		Sector 08	30,049	4,21
Subtotal			83,26	
Zona Residencial Densidad Media	ZRMD2	Sector 01	75,81	10,63
		Sector 03	69,65	9,77
		Sector 05	69,05	9,68
		Sector 06	35,74	5,01
		Sector 07	55,98	7,85
Subtotal			306,22	
Zona Residencial Densidad Media 3	ZRMD2	Sector 02	36,11	5,07
Subtotal			36,11	
Zona Residencial Baja Densidad 2	ZRBD2	Sector 06	82,724	11,60
		Sector 08	49,53	6,95
Subtotal			132,26	
Zona Suelo Urbano Especialmente Protegido	S.U.E.P.	Río Pujilí	11,69	1,64
		Río Rumipamba	2,68	0,38
		Parque Recreativo	7,54	1,06
		Quebrada seca (sur)	0,96	0,13
		Quebrada Talagche (norte)	0,31	0,04
		Sinchaguasín	30,45	4,27
Subtotal			53,63	
Total			712,96	100,00

Ver: plano PUP N° 2.-

Art. 107 Inviabilidad de la norma. Cuando la forma de ocupación, altura, y COS asignados se contrapongan al estado real de predio o sector, la Dirección de Planificación del GAD municipal de Pujilí, determinará nuevas características, de acuerdo a estudios particulares del sector, que deberán usarse en caso de que se realicen estudios parciales o especiales.



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

Los lotes de superficie menor a los mínimos asignados se sujetarán a las mismas normas de ocupación del suelo y edificabilidad establecidas. Los lotes esquineros en los que no sean viables las formas de ocupación Aislada o Pareada mantendrán el retiro frontal y el de colindancia en el lado menor del predio y se adosarán a la colindancia mayor del predio, conservando los porcentajes de ocupación asignados.

Art. 108 Zonificación. En el cantón Pujilí se establece la siguiente zonificación:

1. **Clasificación de suelo urbano.** La clasificación del suelo de la Ciudad de Pujilí se resume en la siguiente tabla:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO ÁREA URBANA DE PUJILÍ		
ITEM	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	ABREVIATURA
1	Suelo Urbano Proceso Consolidación 1	SUPC1
2	Suelo Urbano Proceso Consolidación 2	SUPC2
3	Suelo Urbano Consolidado	SUC
4	Suelo Urbano Especialmente Protegido	SUEP

Y se grafica en los siguientes mapas adjuntos:

- i. Mapa 01.1 Clasificación del suelo urbano Ciudad de Pujilí,
 - ii. Mapa 01.2 Clasificación del suelo urbano Parroquia Angamarca,
 - iii. Mapa 01.3 Clasificación del suelo urbano Parroquia Guangaje,
 - iv. Mapa 01.4 Clasificación del suelo urbano Parroquia La Victoria,
 - v. Mapa 01.5 Clasificación del suelo urbano Parroquia Pilaló,
 - vi. Mapa 01.6 Clasificación del suelo urbano Parroquia Tingo-La Esperanza,
 - vii. Mapa 01.7 Clasificación del suelo urbano Parroquia Zumbahua,
2. **Por uso y ocupación del suelo urbano.** La zonificación general por usos y forma de ocupación del suelo urbano de Pujilí se resume en la siguiente tabla:



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

Sectores	ZONA	Lote mínimo Sup. m2	Dimensión Mts.	N° Pisos	COS PB %	COS TOTAL %	Tipología	Retiros				Implantación
	Densidad							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
	ZRMD	300m2	12X25	2	50%	100%	BIFAMILIAR	5	3	3	0	PAREADA
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

3. **Por uso y ocupación del suelo rural.** La zonificación general por usos y forma de ocupación del suelo rural de Pujilí se resume en la siguiente tabla:

SUELO	FORMA DE OCUPACION	USO PRINCIPAL	Lote			Retiros				GOS		Densidad Neta (hab./Ha.)
			Área mínima lote (m2)	Altura (pisos)	Frente mínimo (m)	Frente (m)	Lateral 1 (m)	Lateral 2 (m)	Fondo (m)	Planta Baja (%)	Total (%)	
RURAL PERIURBANO	Aislada	Residencial	600	2	12	5	3	3	3	50	100	50
RURAL	Aislada	Residencial Agro-productivo	según Categorias de Ordenamiento Territorial	2	15	10	5	5	5			

Art. 109 Compatibilidad de usos de suelo. Los usos de suelo principales tienen compatibilidades e incompatibilidades que se resumen en la siguiente tabla:

Compatibilidades e incompatibilidades.-



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

USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENT.	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
Residencial de baja densidad	Equipamientos, comercio barrial	Comercial urbano, Industrial bajo y medio impacto, Equipamiento barrial	Industrial alto impacto
Residencial de media densidad	Equipamientos, comercio barrial	Comercial zonal, Industrial bajo y medio impacto, Equipamiento barrial y zonal.	Comercial urbana, Industrial alto impacto
Residencial de alta densidad	Equipamientos, comercio barrial	Comercial barrial, Industrial bajo impacto, Equipamiento barrial y zonal.	Comercial urbana, Industrial medio y alto impacto
Comercial barrial	Residencial, equipamiento barrial	Industrial bajo impacto.	Comercial urbana, Industrial medio y alto impacto
Comercial zonal	Residencial de media densidad, equipamiento barrial	Industrial bajo impacto, equipamiento zonal	Comercial urbana, Industrial medio y alto impacto
Comercial urbana	Equipamientos, comercio barrial	Industrial bajo impacto.	Industrial medio y alto impacto
Industrial bajo impacto	Equipamientos, comercio zonal y urbano	Residencial baja y media densidad	Comercial urbana, Industrial medio y alto impacto
Industrial medio impacto	Equipamientos, comercio zonal y urbano	Comercial zonal, equipamiento zonal y urbano.	Residencial y Residencial Agro-productivo
Industrial alto impacto	Equipamientos, comercio zonal y urbano	-	Residencial baja densidad, Residencial Agro-Productivo, comercial barrial y zonal
Equipamiento barrial	Residencial, Comercial	Industria de bajo impacto	Industrial medio y alto impacto
Equipamiento zonal	Residencial, Comercial	Industria de bajo impacto	Industrial medio y alto impacto
Equipamiento urbano	Residencial, Comercial	Industria de bajo y mediano impacto	Industria de alto impacto
Residencial agro-productivo	Residencia baja densidad	Agrícola, pecuario, psicola, forestal, industria bajo impacto, clubs sociales, ecoturismo.	Residencial de media y alta densidad, Industria de medio y alto impacto
Rural de Protección ambiental	Forestales, paramos	Agrícolas	Residencial de media y alta densidad, Industria de medio y alto impacto

CAPITULO VII: DE LOS PERMISOS

Art. 110 Generalidades. El permiso es un acto administrativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pujilí, que a través del Ejecutivo municipal, Legislativo municipal, Dirección de Planificación u Obras Publicas según sea el caso, confiere a una persona natural o jurídica la autorización para habilitar un terreno, ejecutar obras específicas y/o edificar.



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

Los trabajos de planificación urbana y arquitectónica, de ingeniería estructural, sanitaria, eléctrica, mecánica, química, de comunicaciones u otras, que requieran de aprobación y permiso municipal, deberán ser ejecutados bajo la responsabilidad de un profesional registrado en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pujilí, conforme a las leyes de ejercicio profesional correspondientes.

Todos los profesionales que decidan obtener un permiso para cualquiera de estos trabajos de planificación deberán conocer que la responsabilidad absoluta recae sobre el profesional que firme los planos.

Art. 111 Clases. Los permisos que concede el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pujilí son los siguientes:

- a) **Permiso para fraccionar o urbanizar suelo urbano.** Es la autorización para dividir el suelo y ejecutar las obras de infraestructura necesarias para generar inmuebles susceptibles de enajenación individual, este permiso lo emite la Dirección de Planificación una vez que se le haga llegar la ordenanza de aprobación de la urbanización o resolución administrativa de Alcaldía sobre la aprobación de la subdivisión.
- b) **Permiso para edificar** Los permisos para edificar los concede el GAD Municipal de Pujilí bajo las siguientes modalidades:
 1. **Permiso de trabajos varios:** Es la autorización que concede la Dirección de Planificación, en áreas urbanas para ejecutar obras nuevas y de ampliación en edificaciones existentes que no sobrepasen los 25 m²; construcción de cerramientos; modificación, demolición o reparación de construcciones existentes o de ampliación, modificación de fachadas; obras de mantenimiento y de acondicionamiento o adecuación; cambios de cubierta, demoliciones, construcción de obras provisionales y colocación de publicidad. Se excluyen la ejecución de estructuras complejas que requieren de cálculo estructural.
 2. **Permiso de construcción:** Es la autorización que concede la Dirección de Obras Públicas en áreas urbanas para ejecutar obras de construcción nueva, reconstrucción, remodelación y/o ampliación en un área superior a 25 m², previo informe de aprobación de planos arquitectónicos y planos de ingenierías específicas.
 3. **Premisos de construcción en Áreas Rurales:** Es la autorización que en zonas rurales se requiere para ejecutar obras de construcción nueva, reconstrucción, remodelación y/o ampliación en un área superior a 300 m², previo informe de aprobación de planos arquitectónicos.
 4. **Permiso de habitabilidad** Autorización que concede la Dirección de Planificación, para que una construcción entre en servicio cuando su ejecución haya finalizado conforme al permiso de edificación otorgado y previo informe favorable en la inspección final.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN PUJILÍ

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

5. **Permiso para Declaratoria de Propiedad Horizontal.** Autorización otorgada por la Dirección de Planificación que autoriza la enajenación individual de las unidades independientes de vivienda, oficinas, comercios u otros usos que existan en un predio, conforme a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento. una vez que se le haga llegar la resolución administrativa de Alcaldía sobre la aprobación de la propiedad horizontal.
6. **Permiso para ocupación temporal de acera o calzada.** Autorización otorgada por la Dirección de Planificación para la ocupación parcial de esos elementos durante el proceso de construcción, cuando las restricciones del frente del lote o la magnitud de la obra lo justifican.
7. **Permiso de uso de suelo.** Autorización otorgada por la Dirección de Planificación para el desarrollo de una actividad socio-económica sobre el suelo urbano.
8. **Permiso intervención sobre una vía pública.** Autorización otorgada por la Dirección de Obras Públicas para realizar obras de conexión de acometidas de redes de servicios públicos.

Art. 112 Procedimiento. Para la concesión de todo permiso se requiere una solicitud de la parte interesada que se presentará con toda la documentación requerida conforme a la naturaleza del permiso solicitado. Efectuadas las verificaciones y elaborados los informes técnicos necesarios, se emitirá la autorización o permiso requerido.

Art. 113 Informe de Regulación Municipal (IRM). El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pujilí, a través de la Dirección de Planificación, emitirá el Informe de Regulación Municipal que contiene los datos del propietario, ubicación, superficie, áreas construidas, especificaciones para el fraccionamiento del suelo (zonificación, lote y frente mínimos), afectaciones existentes (por vías, áreas de protección de ríos, quebradas y otras), las especificaciones para la construcción (COS, CUS, altura máxima, área libre mínima, retiros, usos, factibilidad de servicio y demás regulaciones pertinentes a cada caso específico.

Art. 114 Emisión del IRM. La dirección de Planificación emitirá el Informe de Regulación Municipal (IRM) a pedido del propietario del predio. Tendrá un período de validez y vigencia de dos años a partir de la fecha de su emisión. Para su obtención, se deberá adjuntar la siguiente documentación:

- 1) Formulario de IRM.
- 2) Copia de la carta de pago del impuesto predial anual, actualizado.
- 3) Copia de la cedula de identidad del propietario.
- 4) Esquema de localización del predio.
- 5) Copia de la escritura debidamente registrada.



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

Art. 115 Procedimientos para la aprobación de Urbanizaciones y subdivisiones urbanas (Sbu1). Los proyectos de urbanizaciones y fraccionamientos o subdivisiones urbanas (Sbu1); deberán cumplir tres instancias de aprobación:

- 1) Informe Básico,
- 2) Aprobación del Anteproyecto, y
- 3) Aprobación del Proyecto Definitivo.

Los proyectos de urbanización y subdivisión o lotizaciones deberán sujetarse a las normas y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos, establecidas por los organismos competentes y someterse a la aprobación previa de estos. El urbanizador o promotor construirá y entregará sin costo a la municipalidad, las redes de infraestructura básica y vial.

Los proyectos de urbanizaciones deberán estar en áreas urbanas consolidadas (SUC) y en áreas urbanas en proceso de consolidación (SUPC1), a fin de que los urbanizadores garanticen a los futuros propietarios las redes de infraestructura y obras viales; y sobre todo para que el crecimiento de la ciudad se vaya orientando desde el centro de la ciudad hacia las afueras de ésta.

Se podrá ejecutar proyectos de urbanización en áreas urbanas en proceso de consolidación (SUPC2) y áreas periurbanas, siempre y cuando se cuente con factibilidades de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica o se planifique y ejecute sistemas de autoabastecimiento de agua potable y sistemas de tratamientos de desechos líquidos.

Art. 116 Informe Básico de urbanizaciones y subdivisiones urbanas (Sbu1): Sera emitido por la Dirección de Planificación, en base a los lineamientos de desarrollo del territorio del Plan de Ordenamiento Territorial, Plan Urbano y/o Planes parciales y previa inspección al sitio. Los contenidos mínimos de este informe serán:

- 1) Datos informativos del propietario,
- 2) Datos de ubicación del predio,
- 3) Datos de la zonificación urbana del sector,
- 4) Lineamientos generales para el proyecto:
 - i. Del contexto urbano,
 - ii. Del uso principal y los usos compatibles,
 - iii. De las formas de ocupación del suelo,
 - iv. De los coeficientes de ocupación del suelo (COS),
 - v. De los coeficientes de utilización del suelo (CUS),
 - vi. De las redes de infraestructura y servicios básicos,
 - vii. Del sistema vial existente y la propuesta vial,
 - viii. De áreas verdes y equipamientos,
 - ix. De habitabilidad y vivienda,



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

Para el otorgamiento del informe básico, el interesado, presentará en la Dirección de Planificación, la siguiente documentación:

- 1) Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa, en el formulario correspondiente, con la firma del o de todos los propietarios del predio o su representante legal y del arquitecto proyectista que esté registrado en el GAD municipal de Pujilí,
- 2) Copia de cedula del propietario,
- 3) Informe de Regulación Municipal (IRM) actualizado,
- 4) Características generales del proyecto,
- 5) Copia de las escrituras del terreno debidamente registradas.
- 6) Copia del comprobante de pago del impuesto predial en curso.
- 7) Pago del impuesto a los bomberos.
- 8) Certificado de no adeudar al municipio

El Informe Básico tendrá validez de un año.

Art. 117 Informe de Aprobación del Anteproyecto de urbanizaciones y subdivisiones (Sbu1): Sera emitido por la Dirección de Planificación previa presentación de la siguiente documentación:

- 1) Solicitud al Alcalde o Alcaldesa, en el formulario correspondiente, con la firma del o de todos los propietarios del predio o su representante legal y del arquitecto proyectista que esté registrado en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pujilí,
- 2) Copia de cedula del propietario,
- 3) Informe Básico de urbanización. (original o copia certificada),
- 4) Escritura y certificado del Registro de la Propiedad del predio,
- 5) Comprobante de pago del impuesto predial del año en que se presente la solicitud,
- 6) Informe de Regulación Municipal (IRM) actualizado,
- 7) Informes de factibilidad de servicio de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telefonía (originales o copias certificadas),
- 8) Pago del impuesto a los bomberos,
- 9) Plano topográfico georeferenciado del predio (se utilizarán los puntos de control horizontal adquiridos para el otorgamiento del informe básico), en escala 1:1000 o 1:500, con la ubicación del sistema vial existente, ríos, quebradas, arboles de cualquier especie arbórea con más de diez años de antigüedad o veinte centímetros de diámetro de tronco al nivel del suelo que se ubiquen en el predio y más elementos de afectación.
- 10) Planos de perfiles de rasantes de calles,
- 11) De existir ríos, quebradas o taludes mayores a 60°, Informe de la Unidad de Gestión Ambiental en relación al área de protección del borde superior de esos elementos,
- 12) Cuatro copias del anteproyecto en escala 1:1000 o 1:500, con la delimitación del predio, especificación de colindantes, debidamente acotados y firmados por el promotor y arquitecto responsable:
 - i. diseño vial integrado a la red existente, al menos un corte por tipo de vía
 - ii. división de lotes,



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

- iii. áreas verdes y equipamiento comunitario,
 - iv. cortes del terreno para establecer pendientes,
 - v. cuadro de datos con la superficie y porcentajes de los elementos previstos en el predio a urbanizar (áreas útiles, de vías, de afectación, de protección, de equipamientos, densidades bruta y neta, listado de lotes numerados, sus frentes, superficies y linderos),
 - vi. tarjeta de identificación, con la clave catastral, ubicación, nombres y firmas del promotor y del arquitecto responsable del proyecto, con su respectivo registro profesional y registro municipal y espacio de 15x15cm para sellos de aprobación.
- 13) Dos copias se devolverán al interesado una vez aprobado el proyecto, las otras dos se mantendrán en los archivos municipales de la Dirección de Planificación,
- 14) Certificado de no adeudar al municipio,
- 15) Archivo magnético del anteproyecto (CAD)

En caso de que el informe fuere negativo, la Dirección de Planificación deberá señalar las razones y las recomendaciones correspondientes.

El anteproyecto aprobado tendrá validez por dos años.

Art. 118 Informe técnico de aprobación del proyecto definitivo de urbanizaciones y subdivisiones (Sbu1): Sera emitido por la Dirección de Planificación previa presentación de la siguiente documentación:

- 1) Solicitud al Alcalde o Alcaldesa, en el formulario correspondiente, con la firma del o de todos los propietarios del predio o su representante legal y del arquitecto proyectista que esté registrado en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pujilí,
- 2) Escritura y certificado del Registro de la Propiedad del predio,
- 3) Comprobante de pago del impuesto predial del año en que se presente la solicitud,
- 4) Informe de Regulación Municipal (IRM) actualizado,
- 5) Informes de factibilidad de servicio de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telefonía (originales o copias certificadas),
- 6) Pago del impuesto a los bomberos,
- 7) Informe Básico de urbanización. (original o copia certificada),
- 8) Informe de aprobación del anteproyecto. (original o copia certificada),
- 9) Memoria técnica gráfica del proyecto que incluya antecedentes, condicionantes físicas del terreno, condicionantes urbanas, propuesta urbana, propuesta vial, cálculo de áreas verdes y equipamientos en función de las Normas de Arquitectura y Urbanismo y otros estudios especiales de ser requeridos,
- 10) Estudios definitivos de los proyectos de servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, telefonía y protección contra incendios (originales o copias certificadas), aprobadas por las entidades responsables de la dotación de servicios.
- 11) Planos del proyecto en detalle de las áreas verdes comunitarias, y cuando haya el requerimiento también se entregará planos de equipamiento comunitario y recreativo.



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN PUJILÍ**

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

- 12) Informe favorable del estudio ambiental y urbano o Licencia Ambiental emitida por el Ministerio del Ambiente,
- 13) Seis copias del proyecto de urbanización o subdivisión (Sbu1), escala 1:1000 o 1:500, conteniendo:
 - i. Ubicación a una escala máxima 1:5000 con coordenadas georeferenciadas (se utilizarán los puntos de control horizontal adquiridos para el otorgamiento del informe básico),
 - ii. Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes,
 - iii. Diseño vial integrado al sistema existente, al menos un corte por tipo de vía,
 - iv. División en lotes producto del diseño, las manzanas y lotes deben ser numerados y acotados en los dos sentidos y en lotes irregulares en todos sus lados,
 - v. Áreas verdes, equipamiento comunitario y recreativo,
 - vi. Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.,
 - vii. Cuadro de datos con superficies y porcentajes del área total del predio, área útil, área de vías, áreas de afectación, de protección, áreas verdes (equipamiento comunitario y recreativo), densidad de población bruta y neta utilizada en el proyecto; listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes) y superficie,
 - viii. Cronograma valorado de obras, el cual deberá cumplirse a cabalidad para la devolución de las garantías; y,
 - vii. Tarjeta de identificación con la clave catastral, ubicación, registro y firmas las firmas del profesional arquitecto responsable del proyecto, con su respectivo registro profesional y registro municipal y del propietario con el número de cédula correspondiente y/o de los representantes legales, y espacio de 15x15cm para sellos de aprobación.

En caso de que el informe fuere negativo, la Dirección de Planificación deberá señalar las razones y las recomendaciones correspondientes.

Art. 119 Informe técnico de aprobación de subdivisiones urbanas (Sbu2), restructuración parcelaria o pago de excedente de terrenos. Para predios en que no se proponga apertura de vía; la Dirección de Planificación emitirá el informe técnico de aprobación de subdivisiones urbanas (Sbu2), restructuración parcelaria o pago de excedente de terrenos, sustentada en la revisión de la siguiente documentación:

- 1) Solicitud al Alcalde o Alcaldesa, en el formulario correspondiente, con la firma del o de todos los propietarios del predio o su representante legal y del arquitecto proyectista que esté registrado en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pujilí,
- 2) Informe de Regulación Municipal,
- 3) Copia debidamente notariada de la escritura pública de transferencia de dominio, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad,
- 4) Certificado de Gravámenes actualizado otorgado por el Registro de la Propiedad,
- 5) Certificado de factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado,



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

- 6) Certificado de factibilidad de servicios de energía eléctrica,
- 7) Copia del comprobante de pago del impuesto predial en curso y pago del impuesto de bomberos,
- 8) En caso de particiones que se originen a efecto de sucesión por causa de muerte, se requerirá sentencia o acta notarial de posesión efectiva, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad,
- 9) En caso de particiones judiciales, se adjuntará copia certificada de la demanda, con su respectivo auto de calificación,
- 10) Seis copias de planos de subdivisión, reestructuración parcelaria o pago de superficie excedente, en escalas adecuadas, elaboradas sobre el plano topográfico actualizado, firmados por el propietario del inmueble o su representante legal, conjuntamente con el arquitecto responsable de los mismos, que contengan:
 - i. Curvas de nivel, accidentes del terreno, construcciones con especificación de número de pisos y tipos de cubierta, líneas de alta tensión, oleoductos, poliductos, acueductos, afectaciones viales, acequias, canales, ríos y quebradas;
 - ii. Sección transversal de las calles existentes, de quebradas y ríos, en escala opcional;
 - iii. Cuadro de datos con las superficies y porcentajes de área total del predio a subdividir área útil, áreas de vías, calzada y aceras, área de afectación, área de protección, área verde comunal, y clave catastral; y de áreas con el listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes) y superficie,
- 11) Certificado de no adeudar al municipio

Art. 120 Procedimientos para la aprobación de subdivisiones rurales (Sbr). Los proyectos de lotizaciones, fraccionamientos o subdivisiones rurales (Sbr); deberán cumplir dos instancias de aprobación:

- 1) informe básico de subdivisión rural,
- 2) aprobación del proyecto definitivo subdivisión rural.

Los proyectos de subdivisión o lotizaciones rurales deberán cumplir con la función social. Esta presupone que el sistema productivo agrario establecido en el predio mantenga una producción sostenible y sustentable para garantizar la soberanía alimentaria, la generación de trabajo familiar o de empleo, el desarrollo y fortalecimiento de las capacidades de producción, agro industria y exportación agropecuaria, de conformidad con la Ley.

Los proyectos de subdivisión o lotizaciones rurales deberán cumplir con la función ambiental. En consecuencia, deberá contribuir al desarrollo sustentable, al uso racional del suelo y al mantenimiento de su fertilidad de tal manera que conserve el recurso, la agrobiodiversidad y las cuencas hidrográficas para mantener la aptitud productiva, la producción alimentaria, asegurar la disponibilidad de agua de calidad y contribuya a la conservación de la biodiversidad. El sistema productivo existente en el predio permitirá optimizar la relación de las actividades agrarias con las características biofísicas del ambiente natural. El



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

cumplimiento de la función ambiental conlleva también el respeto a los derechos ambientales individuales, colectivos y los derechos de la naturaleza.

En el caso de sucesión de bienes hereditarios o liquidación de la sociedad conyugal, la propiedad de las tierras adjudicadas por el Estado se mantendrá pro indiviso, cuando su extensión sea igual o menor a la unidad productiva familiar, sin perjuicio del derecho de uno o más de los copropietarios de adquirir la totalidad de derechos y acciones.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pujilí, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas, en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional.

Art. 121 Informe Básico de subdivisiones rurales (Sbr): Sera emitido por la Dirección de Planificación, en base a los lineamientos de desarrollo del territorio del Plan de Ordenamiento Territorial, Plan Urbano y/o Planes parciales y previa inspección al sitio. Los contenidos mínimos de este informe serán:

- 1) Datos informativos del propietario,
- 2) Datos de ubicación del predio,
- 3) Datos de las categorías de ordenamiento territorial del sector,
- 4) Lineamientos generales para el proyecto:
 - x. Del contexto urbano,
 - xi. Del uso principal y los usos compatibles,
 - xii. De las formas de ocupación del suelo,
 - xiii. De los coeficientes de ocupación del suelo (COS),
 - xiv. De los coeficientes de utilización del suelo (CUS),
 - xv. De las redes de infraestructura y servicios básicos,
 - xvi. Del sistema vial existente y la propuesta vial,
 - xvii. De habitabilidad y vivienda,

Para el otorgamiento del informe básico de subdivisión rural, el interesado, presentará en la Dirección de Planificación, la siguiente documentación:

- 1) Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa, en el formulario correspondiente, con la firma del o de todos los propietarios del predio o su representante legal y del arquitecto proyectista que esté registrado en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pujilí,
- 2) Copia de cedula del propietario,
- 3) Características generales del proyecto,
- 4) Copia de las escrituras del terreno debidamente registradas.
- 5) Certificado de gravámenes del Registro de la Propiedad.
- 6) Copia del comprobante de pago del impuesto predial en curso y pago del impuesto a los bomberos.



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

El Informe Básico de subdivisión rural tendrá validez de un año.

Art. 122 Informe técnico de aprobación de subdivisiones rurales (Sbr). Para subdivisiones rurales, en áreas rurales; la Dirección de Planificación emitirá informe técnico de aprobación de subdivisiones rurales (Sbr), sustentada en la revisión de la siguiente documentación:

- 1) Solicitud al Alcalde o Alcaldesa, en el formulario correspondiente, con la firma del o de todos los propietarios del predio o su representante legal y del arquitecto proyectista que esté registrado en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pujilí,
- 2) Copia de cedula del propietario,
- 3) Informe Básico de subdivisión rural,
- 4) Copia debidamente notariada de la escritura pública de transferencia de dominio, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad,
- 5) Certificado de Gravámenes actualizado otorgado por el Registro de la Propiedad,
- 6) Copia del comprobante de pago del impuesto predial en curso,
- 7) En caso de particiones que se originen a efecto de sucesión por causa de muerte, se requerirá sentencia o acta notarial de posesión efectiva, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad,
- 8) Certificado de no adeudar al municipio,
- 9) En caso de particiones judiciales, se adjuntará copia certificada de la demanda, con su respectivo auto de calificación,
- 10) Cuatro copias de planos de subdivisión o reestructuración parcelaria, en escalas adecuadas, elaboradas sobre el plano topográfico actualizado, firmados por el propietario del inmueble o su representante legal, conjuntamente con el arquitecto responsable de los mismos, que contengan:
 - iv. Curvas de nivel, accidentes del terreno, construcciones con especificación de número de pisos y tipos de cubierta, líneas de alta tensión, oleoductos, poliductos, acueductos, afectaciones viales, acequias, canales, ríos y quebradas,
 - v. Sección transversal de las calles existentes y proyectadas, de quebradas y ríos, en escala opcional,
 - vi. Cuadro de datos con las superficies y porcentajes de área total del predio a subdividir área útil, áreas de vías, calzada y aceras, área de afectación, área de protección, y clave catastral; y de áreas con el listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes) y superficie,
- 11) De estar ubicado en zona de expansión urbana o periurbana deberá contar con la autorización de la autoridad agraria nacional.

Art. 123 Informe legal de aprobaciones de urbanización y subdivisiones. Una vez que la Dirección de Planificación entregue el informe técnico de aprobación del proyecto definitivo de la urbanización o de subdivisiones, y la Unidad de Avalúos y Catastros entregue el informe técnico sobre la localización y georeferencias del proyecto, Procuraduría Síndica emitirá el informe legal favorable de la aprobación de la urbanización o subdivisión y el proyecto de la



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

ordenanza para aprobación del Concejo Municipal, o de la Resolución Administrativa de aprobación de la subdivisión, según sea el caso.

Art. 124 De las aprobaciones de urbanización y subdivisiones: Las urbanizaciones las aprobará el Concejo Municipal a través de una ordenanza, previo informes técnicos de la Dirección de Planificación, e informe legal de Procuraduría Síndica, en tanto que las subdivisiones se las aprobará a través de resolución administrativa por parte de Alcaldía, igualmente sustentada en los correspondientes informes técnicos y legales.

Art. 125 Publicación de la ordenanza de aprobación de urbanizaciones. Una vez que el Concejo Municipal haya aprobado la ordenanza de urbanización, Secretaría General archivará la documentación y una copia de los planos aprobados, y distribuirá las restantes copias a las Direcciones de Planificación, Obras Públicas, Unidad de Avalúos y Catastros, Procuraduría Síndica, Registrador de la Propiedad y, al promotor de la urbanización. Así como también enviara la ordenanza para su publicación en la gaceta municipal y web institucional www.municipiopujili.gob.ec.

Art. 126 Publicación de la resolución de aprobación de subdivisiones. Una vez que Alcaldía haya emitido la resolución de aprobación de la subdivisión, Secretaría General archivará la documentación y una copia de los planos aprobados, y distribuirá las restantes copias a las Direcciones de Planificación, Obras Públicas, Unidad de Avalúos y Catastros, Procuraduría Síndica, Registrador de la Propiedad y, al promotor de la subdivisión. Así como también enviara la resolución para su publicación en la gaceta municipal y en la página web institucional www.municipiopujili.gob.ec.

Art. 127 Entrega y transferencia de áreas verdes y comunales. Procuraduría Síndica sobre la base de la ordenanza de aprobación de la urbanización o de la resolución de la aprobación de la subdivisión, mas el informe de la Unidad de Avalúos y Catastros sobre la recepción física y documental de las áreas verdes y comunales que entregan los promotores al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pujilí, elaborará la minuta para la escritura de transferencia de dominio de las áreas verdes y comunales.

Art. 128 Avalúo de los predios a urbanizarse o subdividirse. La Unidad de Avalúos y Catastros establecerá el avalúo catastral de los lotes individuales de la urbanización o subdivisión, y lo incorporará al catastro urbano. Este avalúo si es el caso podrá servir de referencia para garantizar las obras de urbanización.

Art. 129 Tipos de las garantías por obras de urbanización y construcciones. El promotor de la urbanización, subdivisión o construcción para garantizar el cumplimiento de las obras programadas, podrán rendir favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pujilí cualquiera de las siguientes garantías:

- 1) Garantía incondicional, irrevocable y de cobro inmediato, otorgada por un banco o institución financiera establecidos en el país o por intermedio de ellos;



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

- 2) Fianza instrumentada en una póliza de seguros, incondicional e irrevocable, de cobro inmediato, emitida por una compañía de seguros establecida en el país;
- 3) Primera hipoteca de bienes raíces, siempre que el monto de la garantía no exceda del sesenta (60%) por ciento del valor del inmueble hipotecado, según el correspondiente avalúo catastral;
- 4) Segunda hipoteca de los lotes de la urbanización, por el ciento por ciento (100%) del valor de las obras de urbanización, según el correspondiente avalúo catastral;
- 5) Depósitos de bonos del Estado, de las municipalidades y de otras instituciones del Estado, certificaciones de la Tesorería General de la Nación, cédulas hipotecarias, bonos de prenda, Notas de crédito otorgadas por el Servicio de Rentas Internas, o valores fiduciarios que hayan sido calificados por el Directorio del Banco Central del Ecuador. Su valor se computará de acuerdo con su cotización en las bolsas de valores del país, al momento de constituir la garantía. Los intereses que produzcan pertenecerán al proveedor; y,
- 6) Certificados de depósito a plazo, emitidos por una institución financiera establecida en el país, endosados por valor en garantía a la orden del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pujilí y cuyo plazo de vigencia sea mayor al estimado para la ejecución de las obras.
- 7) Dinero de curso legal, depositado en una cuenta bancaria que la Dirección Financiera disponga para este tipo de garantías.

Art. 130 Devolución de las garantías de obras. Para la devolución de las garantías de ejecución de las obras de urbanización se suscribirá el acta de entrega recepción de las obras ejecutadas entre el promotor de la urbanización, subdivisión o construcción y los representantes legales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pujilí, previo informe técnico de la Dirección de Obras Públicas.

También se podrá hacer un levantamiento parcial de garantías previo la presentación de informes técnicos de la Dirección de Obras Públicas por el cumplimiento de fases programadas en el cronograma valorado de ejecución de obras.

Art. 131 Inspecciones y control de las urbanizaciones y subdivisiones. Para el control de las urbanizaciones y subdivisiones la Dirección de Obras Públicas receptorá la ordenanza o resolución de la urbanización o subdivisión, según el caso y realizará inspecciones de oficio para constatar la ejecución del proceso de habilitación del suelo en las siguientes fases:

- 1) Replanteo de ejes de vías nivelados.
- 2) Construcción de bordillos en aceras y redes eléctricas y telefónicas.
- 3) Antes de cubrir las redes de infraestructura subterráneas, previa su aprobación por la empresa correspondiente.
- 4) Antes de colocar la capa de rodadura de las vías.
- 5) Cuando las obras de urbanización hayan concluido.

Art. 132 Recepción de urbanizaciones y subdivisiones. La Dirección de Obras Públicas receptorá las siguientes obras cuando hayan concluido:



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN PUJILÍ**

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

- 1) Construcción de los sistemas de agua potable y alcantarillado con conexión a los lotes y a las redes de servicio urbano,
- 2) Construcción de calzadas, aceras, parterres, bordillos y áreas encepadas o arborizadas.
- 3) Construcción de instalaciones del sistema eléctrico,
- 4) Construcción e instalación del sistema telefónico,
- 5) Construcción y habilitación de áreas verdes y parques,
- 6) Delimitación de lotes con mojones de hormigón,
- 7) Señalización de lotes y su demarcación clara y visible.

Art. 133 Procedimiento para la entrega recepción de obras de urbanización y subdivisión. Previa a la entrega - recepción de las obras de infraestructura, la Dirección de Obras Públicas dispondrá que las empresas de servicios efectúen la inspección final de las obras y emitan los informes correspondientes. Si todos los informes son favorables, el departamento legal elaborará el acta de entrega - recepción de las obras, que será suscrita por el director de esta Dirección en representación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pujilí y por el propietario de la urbanización o su representante y se procederá de oficio o a petición de parte, al trámite de devolución de la garantía de la obra.

Si uno o más de tales informes fuera desfavorable, se informará por escrito al propietario, su representante y/o profesional responsable de la obra, las observaciones que deben cumplirse y el plazo correspondiente.

Art. 134 Consultas sobre anteproyectos de edificaciones. Los proyectistas pueden efectuar consultas sobre sus anteproyectos, incluso de conjuntos habitacionales o de otros usos, a la Dirección de Planificación, que emitirá un informe es que es de carácter informativo, por lo cual no puede utilizarse para otros fines ni confiere derechos o permisos.

Para estas consultas se deberán adjuntar los siguientes documentos:

- 1) Solicitud al Alcalde o Alcaldesa, en el formulario correspondiente, con la firma del o de todos los propietarios del predio o su representante legal y del arquitecto proyectista que esté registrado en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pujilí.
- 2) Informe de Regulación Municipal (IRM), actualizada.
- 3) Copia de cedula y papeleta de votación.
- 4) Escrituras del predio.
- 5) 4 Copias de los planos del proyecto arquitectónico.
- 6) Cuadro de áreas, número de viviendas, comercios, oficinas u otros, COS en planta baja, COS total, número de estacionamientos, áreas comunales, vías, etc.
- 7) Archivos magnéticos del anteproyecto en formato CAD.
- 8) Para gasolineras y estaciones de servicio, informe de compatibilidad y factibilidad de implantación.

El informe del anteproyecto tendrá validez por dos años.



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

Art. 135 Informe de compatibilidad y factibilidad de implantación de gasolineras y estaciones de servicio.

La Dirección de Planificación será la encargada de emitir el informe de compatibilidad y factibilidad de la implantación de gasolineras y estaciones de servicio, previa la presentación de la siguiente documentación:

- 1) Solicitud al Alcalde o Alcaldesa, en el formulario correspondiente, con la firma del o de todos los propietarios del predio o su representante legal y del arquitecto proyectista que esté registrado en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pujilí.
- 2) Informe de Regulación Municipal (IRM), actualizada.
- 3) Plano de ubicación del predio a escala 1:1000, con referencia de calles, avenidas, aceras (incluyendo indicaciones de postes y árboles y otros elementos naturales existentes), en un radio de 200 metros.
- 4) Plano topográfico del predio.
- 5) Informe de la Unidad de Avalúos y Catastros, relativa a la existencia de quebradas o rellenos.

El informe de compatibilidad y factibilidad de implantación tendrá validez de 60 días, en el cual deberá efectuarse la presentación del proyecto definitivo, sin que éste signifique el otorgamiento de ningún derecho, más que el de su admisión a trámite.

Art. 136 Aprobación de planos arquitectónicos. La Dirección de Planificación emitirá el informe de aprobación de planos para toda nueva construcción, reconstrucción, remodelación o ampliación de edificaciones existentes. Los planos deberán presentarse suscritos por el propietario o su representante y por el profesional responsable del proyecto, con su respectivo registro profesional y registro municipal.

Los proyectos arquitectónicos no aprobados obtendrán un informe técnico con las recomendaciones requeridas, que una vez cumplidas posibilitarán la aprobación correspondiente, sin que se pueda incorporar nuevos requerimientos adicionales.

Art. 137 Requisitos para la aprobación de planos arquitectónicos. Para la aprobación de los planos de edificación se precisa presentar:

- 1) Solicitud al Alcalde o Alcaldesa, en el formulario correspondiente, con la firma del o de todos los propietarios del predio o su representante legal y del arquitecto proyectista que esté registrado en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pujilí,
- 2) Informe de Regulación Municipal (IRM),
- 3) Para terrenos con pendientes positivas o negativas, se requiere levantamiento topográfico con corte transversal y longitudinal,



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN PUJILÍ**

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

- 4) Tres copias de planos arquitectónicos de la edificación, con instalaciones eléctricas y sanitarias, dibujados en escala adecuada (1:100 / 1: 50), con tarjeta de identificación en la que conste la clave catastral del predio, firmados por el propietario y el profesional arquitecto proyectista con su respectivo registro profesional y registro municipal,
- 5) Archivos magnéticos del proyecto en formato CAD,
- 6) Si la construcción se financia con préstamo hipotecario, se adjuntará tres copias de planos adicionales,
- 7) Cuadro de áreas en la primera lámina del proyecto con el área de lote, área de construcción en planta baja (COS), área de construcción total (CUS), áreas por uso proyectado, de estacionamientos, comunal, número de unidades de vivienda y número de estacionamientos,
- 8) Comprobante de pago del impuesto predial vigente y pago del impuesto a los bomberos,
- 9) Escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad,
- 10) Certificado de Gravámenes emitido por el Registro de la Propiedad,
- 11) Además de los requisitos antes señalados, si las construcciones tienen más de 500 m². o su uso previsto es para industrias, bodegas, estaciones de servicio, distribuidoras de gas licuado, se anexará lo siguiente:
 - i. Informe del Cuerpo de Bomberos,
 - ii. Memoria justificativa del proyecto,
 - iii. Informe favorable de la EPAPAP- o Junta Administradora de Agua Potable según sea el caso,
 - iv. Planos de instalaciones eléctricas, firmadas por un ingeniero eléctrico,
 - v. Planos de instalaciones hidrosanitarias firmadas por un ingeniero sanitario,
 - vi. En construcciones de 5 o más pisos de altura se requerirá el servicio de ascensor,
- 12) Informe ambiental de la Dirección de Gestión Ambiental, para proyectos industriales I2 e I3, de aprovechamiento de recursos naturales, bodegas de materias primas u otros productos industriales y procesados, canteras, criaderos de aves y otros animales, estaciones de servicio, gasolineras y depósitos de combustibles, líquidos y gases comprimidos, centros de acopio de gas licuado de petróleo, talleres mecánicos, aserraderos, bloqueras u otras actividades que generen ruido, polvo, humo o alguna incidencia de impacto ambiental,
- 13) Informe aprobatorio del Director Regional de Trabajo conforme el Art. 417 del Código de Trabajo y los artículos 18, 19 y 20 del Reglamento de Seguridad y Salud, Capítulo I, Seguridad en el Proyecto del Título II, Condiciones Generales de los Centros de Trabajo, cuando se trate de proyectos industriales en general,
- 14) Certificado de calificación hotelera del Ministerio de Turismo, para proyectos hoteleros y de servicios turísticos en general,
- 15) Certificado de no adeudar al municipio,
- 14) Todos los proyectos de instituciones públicas seguirán el mismo procedimiento para personas naturales y jurídicas.



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN PUJILÍ**

**ORDENANZA SUSTUTUTIVA DE RÉGIMEN DE SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN PUJILÍ
(USO, OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD)**

Art. 138 Validez la aprobación de planos. El informe de aprobados tendrá vigencia de 2 años y será válido durante todo el tiempo de ejecución de la obra, en caso de iniciar la construcción después de este tiempo, se requerirá de actualización de la aprobación de los planos.

Art. 139 Entrega de planos aprobados. La Dirección de Planificación conocerá el trámite de solicitud de aprobación de planos y entregara al solicitante el correspondiente informe.

- 1) De ser aprobado el trámite, se emitirá el informe de aprobación de los planos y se devolverán como mínimo dos juegos de planos sellados y firmados, contra entrega de una copia del pago de las tasas administrativas.
- 2) De no aprobarse los planos, se entregará un informe técnico con las observaciones para realizar las correcciones requeridas. No podrán incorporarse nuevas observaciones en la segunda presentación de la documentación del proyecto, salvo que las observaciones efectuadas no hayan sido corregidas adecuadamente o se haya modificado el proyecto inicial.

Art. 140 Copias certificadas. La Dirección de Planificación otorgará copias certificadas de los planos que se hubieren aprobado, para lo cual se requiere una solicitud y el pago de la tasa de certificación.

Art. 141 Modificaciones y actualización a los planos aprobados.

- 1) Será obligatorio aprobar modificaciones a planos ya aprobados, cuando las mismas afecten al uso del suelo, altura de edificación, ocupación de retiros, superficie construida, alteración de fachadas, debiendo presentarse la siguiente documentación:
 - i. Solicitud al Alcalde o Alcaldesa, en el formulario correspondiente, con la firma del o de todos los propietarios del predio o su representante legal y del arquitecto proyectista que esté registrado en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pujilí.
 - ii. Memoria justificativa de los cambios y modificaciones.
 - iii. Informe de Regulación Municipal.
 - iv. Original o copias certificadas del informe y de los planos aprobados.
 - v. Comprobante de pago del impuesto predial vigente y pago del impuesto a los bomberos,
 - vi. Escritura inscrita en el Registro de la Propiedad.
 - vii. Dos copias de los planos modificatorios señalando los cambios propuestos.
 - viii. Archivos magnéticos del proyecto modificado en formato CAD.
 - ix. En edificaciones declaradas en propiedad horizontal, autorización de todos los condóminos conforme a la Ley de Propiedad Horizontal.
 - x. Si la modificación compromete la estabilidad del edificio, informes técnicos estructurales y de las instalaciones hidrosanitarias y eléctricas.
 - xi. Informe del Cuerpo de Bomberos en los casos pertinentes.



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

- 2) Cuando se realicen cambios menores no contemplados en las modificaciones anteriores no se requerirá nuevo permiso de edificación.
- 3) Para la actualización de planos aprobados y que caducaron por no haber iniciado su construcción en el plazo previsto se requiere lo siguiente:
 - i. Solicitud suscrita por el propietario o su representante y el profesional proyectista.
 - ii. Informe de Regulación Municipal actualizado.
 - iii. Dos copias de los planos arquitectónicos aprobados de la edificación.
 - iv. Informe de aprobación de planos.
 - v. Copia del comprobante del pago del impuesto predial vigente y pago el impuesto a los bomberos,
 - vi. Copia de la escritura de propiedad del inmueble y certificado del Registrador de la Propiedad.
- 4) Certificado de no adeudar al municipio.

Art. 142 Requisitos para el permiso de construcción. Para obtener el permiso de construcción de edificaciones se presentará lo siguiente:

- 1) Solicitud al Alcalde o Alcaldesa, en el formulario correspondiente, con la firma del o de todos los propietarios del predio o su representante legal y del profesional constructor que esté registrado en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pujilí.
- 2) Informe de aprobación de planos y planos aprobados.
- 3) Comprobante de depósito de la garantía.
- 4) Comprobante de pago a la EPAPAP, o Junta Administradora de Agua Potable según sea el caso, por instalación de los servicios.
- 5) Dos copias de los planos estructurales,
- 6) Las edificaciones de más de tres pisos de altura, o 500 m². de construcción deberán adjuntar:
 - a) Memoria de cálculo estructural, datos del suelo, diseño de la estructura y recomendaciones.
 - b) Copia del plano de instalaciones eléctricas elaborado por un ingeniero eléctrico.
 - c) Copia del plano de instalaciones hidrosanitarias elaborado por un ingeniero sanitario.
 - d) Plano de instalaciones de seguridad y protección contra incendios elaborado por un profesional responsable.
- 7) Cuando el diseño contemple una excavación de más de 2,50 m, de profundidad, se requiere presentar un estudio de suelos y la memoria del sistema de excavación, con planos y descripción del proceso.
- 8) Adjuntar contrato notariado de dirección técnica ó construcción del proyecto entre el ó los propietarios y un profesional de la construcción (arquitecto ó ingeniero) ó empresa



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

- constructora. El cual deberá indicar la responsabilidad de ambas partes sobre el cumplimiento y seguimiento de los planos aprobados durante la construcción.
- 9) La obra será ejecutada únicamente bajo la supervisión de un profesional de la construcción, para que se dé fiel cumplimiento a los planos previamente aprobados; lo que responsabilizara al propietario y al profesional de la construcción ante cualquier eventualidad.
 - 10) El constructor deberá colocar un rótulo de 60cm x 120cm, en el predio a construir, que contenga la identificación del proyecto, nombres de los profesionales del diseño arquitectónico, estructural y de instalaciones y número del permiso de construcción.
 - 11) El constructor deberá mantener en la obra copia de permiso de construcción y un juego completo de todos los planos aprobados.
 - 12) Se protegerá con cerramientos o vallas provisionales mientras dure la construcción.
 - 13) Para edificaciones de uso residencial, comercial o industrial que tengan instalaciones centralizadas de gas combustible, se presentarán los planos pertinentes con responsabilidad de un profesional idóneo de la rama.
 - 14) Copias magnéticas del proyecto arquitectónico y de sus ingenierías según su requerimiento: (estructurales, eléctricas, electrónicas, sanitarias, contraincendios).

Art. 143 Entrega del permiso de construcción. La Dirección de Obras Públicas conocerá el trámite de solicitud del permiso de construcción y entregará al solicitante el correspondiente informe.

- 1) De ser aprobado el trámite, se emitirá el informe de aprobación o permiso de construcción y se devolverán como mínimo dos juegos de planos sellados y firmados, contra entrega de una copia del pago de las tasas administrativas y fondo de garantía.
- 2) De no otorgarse el permiso, se entregará un informe técnico con las observaciones para realizar las correcciones requeridas. No podrán incorporarse nuevas observaciones en la segunda presentación de la documentación del proyecto, salvo que las observaciones efectuadas no hayan sido corregidas adecuadamente o se haya modificado el proyecto inicial.

Art. 144 Ejecución por etapas. Las obras que requieran permiso para edificación, pueden ejecutarse por etapas cuando sea técnicamente factible. Para la aprobación de los planos se detallará las etapas propuestas. En las áreas históricas cuando se trate de edificación nueva adicional a la existente, deberá tomarse en cuenta que la primera etapa considerará la rehabilitación de lo existente. El permiso otorgado será válido para la etapa solicitada.

Art. 145 Vigencia del permiso de construcción. El permiso de construcción tendrá vigencia de 2 años y será válido durante todo el tiempo de ejecución de la obra. Este documento será el único que autorice la ejecución de trabajos. En caso de iniciar la construcción después de este tiempo, se requerirá de actualización de la aprobación de los planos y renovación del permiso de construcción.



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN PUJILÍ**

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

Art. 146 Permiso de trabajos varios. Requisitos. La Dirección de Obras Publicas otorgará el permiso de trabajos varios, previa presentación de los siguientes documentos:

- 1) Solicitud al Alcalde o Alcaldesa, en el formulario correspondiente, con la firma del o de todos los propietarios del predio o su representante legal y del arquitecto proyectista que esté registrado en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pujilí,
- 2) Escritura de la propiedad del inmueble.
- 3) Copia del pago del impuesto predial vigente.
- 4) Informe de Regulación Municipal (IRM) vigente.
- 5) Comprobante de pago a la EPAPAP o Juntas Administradoras de Agua Potable por instalación de servicios (según corresponda), excepto para cerramientos.
- 6) Esquema de la intervención en la edificación.
- 7) Descripción de los trabajos a realizarse.
- 8) Si se trata de la ejecución de losas de hormigón u otras estructuras complejas, copia del cálculo estructural correspondiente y su memoria.

Art. 147 Permiso de Construcción en Áreas Rurales. Requisitos. La Dirección de Planificación otorgará el permiso de construcción para edificaciones que sobrepasen los 300 m2. previa presentación de todos los requisitos previstos en esta ordenanza.

Art. 148 Requisitos para la Declaratoria de Propiedad Horizontal. Para la declaratoria de Régimen de Propiedad Horizontal debe presentarse a la Dirección de Planificación los siguientes documentos:

- 1) Solicitud al Alcalde o Alcaldesa, en el formulario correspondiente, con la firma del o de todos los propietarios del predio o su representante legal y del arquitecto proyectista que esté registrado en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pujilí.
- 2) Informe de Regulación Municipal (línea de fábrica actualizada).
- 3) Informe de aprobación de planos (original o copia certificada).
- 4) Tres juegos completos de los planos arquitectónicos aprobados.
- 5) Cuadro de alícuotas, linderos firmado por el profesional.
- 6) Archivos magnéticos del proyecto de declaratoria.
- 7) Copia certificada de la escritura pública de dominio del inmueble, inscrita en el Registro de Propiedad.
- 8) Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad.
- 9) Comprobante de pago del impuesto predial vigente y pago del impuesto a los bomberos.
- 10) El trámite se someterá a lo que establezca la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.
- 11) Copia de la carta de pago a EPAPAP. o Junta Administradora de Agua Potable por instalación de servicios, (según corresponda),
- 12) Certificado de no adeudar al municipio.



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

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

Art. 149 Informe de Declaratoria de Propiedad Horizontal La Dirección de Planificación emitirá el informe técnico del trámite de declaratoria de propiedad horizontal.

- 1) Si el informe técnico es favorable, la documentación se remitirá al departamento legal para su análisis y se expedirá la correspondiente autorización. Para luego cobrar la tasa por aprobación de propiedad horizontal y la garantía que será el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto total de las áreas comunales de la propiedad (en los proyectos no construidos).
- 2) Si el informe técnico es desfavorable, se proveerán los requerimientos para su ulterior aprobación.
- 3) Para declarar en propiedad horizontal inmuebles construidos sin planos aprobados; la Dirección de Planificación emitirá un informe previo la presentación de tres juegos de los planos de levantamiento de la construcción existente firmados por un arquitecto, además de un informe sobre las características estructurales de las edificaciones, firmado por un ingeniero civil y fotos del interior y exterior de la edificación. En caso de que la edificación cumpliera con las regulaciones vigentes, se procederá de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, previa la legalización de la construcción existente.

Art. 150 Del fondo de garantía para construcciones. Para asegurar que la obra será ejecutada de acuerdo con los planos aprobados, el propietario o constructor entregará una garantía a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pujilí como requisito para obtener el permiso de construcción, incluido el permiso de trabajos varios. El monto de esa garantía se determinará sobre la base del área útil y el costo estimado de la obra, según los costos unitarios adoptados y utilizados por la Dirección de Planificación; y será equivalente al 2% del valor referencial de la obra. Las tipos garantías para construcciones son los establecidos en esta ordenanza.

En el caso de trabajos de conexiones domiciliarias de servicios básicos y para garantizar que el espacio público luego de la intervención se revierta a su situación inicial, el propietario o constructor entregará a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pujilí una garantía equivalente al 100% del valor referencial de los trabajos de reparación estimado por la Dirección de Planificación, que será devuelto después de 30 días de ejecutados los trabajos y una vez que se firme un Acta de Entrega Recepción de la obra. Este permiso lo emite la Dirección de Obras Públicas.

Art. 151 Devolución de la garantía de construcción de edificaciones. La Dirección de Planificación y una vez realizada la inspección, emitirá el informe para la devolución de garantías, cuando se haya verificado la terminación de la obra de acuerdo con el permiso de



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

construcción, inclusive el desalojo de los materiales de las vías y el retiro de las construcciones provisionales; y previa la presentación de los siguientes documentos:

- 1) Solicitud suscrita por el propietario o su representante legal.
- 2) Permiso de construcción.
- 3) Permiso de habitabilidad.

Art. 152 Por obras en proyectos en propiedad horizontal. Para garantizar el cumplimiento de las obras, vías interiores y servicios de infraestructura en edificaciones en propiedad horizontal, la garantía a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pujilí tendrá un monto igual al cincuenta por ciento (50%) del costo de las obras comunales.

Art. 153 Del permiso de habitabilidad. Será emitido por la Dirección de Planificación. Para la concesión del permiso de habitabilidad no se precisa que se hayan realizado trabajos de carpintería interior, pintura de paredes y cielos rasos; pero si que el exterior del edificio este acabado y sus cuatro fachadas estén enlucidas y debidamente acabadas con ventanearía, puerta principal y habilitado el baño y cocina así como la red de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica.

La Tesorería Municipal devolverá al propietario o a su representante legal, las garantías otorgadas, previa presentación del permiso de habitabilidad.

La Dirección de Planificación junto con el oficio enviado al solicitante deberá enviar el permiso de habitabilidad a la Unidad de Avalúos y Catastros para registrar la edificación y dará de baja el título de multa por solar no edificado.

Art. 154 Requisitos para el permiso de habitabilidad. Para la obtención del permiso de habitabilidad se debe presentar a la Dirección de Planificación lo siguiente:

- 1) Solicitud firmada por el propietario o representante.
- 2) Permiso de construcción.
- 3) Las construcciones deberán estar por lo menos enlucidas totalmente en el interior y exterior (4 fachadas). No será necesario que se hayan realizado los trabajos de carpintería, interior, pintura de paredes y cielos rasos.
- 4) Deberá tener habilitados los servicios de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica.
- 5) Informe del Cuerpo de Bomberos
- 6) Los proyectos industriales, bodegas de materias primas o productos industriales y procesados, canteras, criaderos de aves y otros animales, estaciones de servicio, gasolineras y depósitos de combustibles líquidos y gases comprimidos, centros de acopio de gas licuado de petróleo, talleres mecánicos, aserraderos, bloqueras y otras actividades que generen ruido, polvo, humo o alguna incidencia de impacto ambiental, se requerirá el informe ambiental de la Dirección de Saneamiento y Gestión Ambiental, sobre las soluciones técnicas para prevenir, controlar y mitigar los impactos y riesgos ambientales.



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

Art. 155 Inspección y control de edificaciones. La Dirección de Planificación inspeccionará todos los trabajos y las construcciones que se ejecuten en el territorio del Cantón Pujilí, para verificar que se ejecuten de acuerdo al uso de la edificación y la documentación del permiso de edificación otorgado.

Todo incumplimiento será reportado inmediatamente a la Comisaria Municipal o Unidad de Juzgamiento de Infracciones competente.

El propietario o constructor deberán presentar permiso de edificación al Inspector de construcciones, Comisario Municipal o al Delegado de Juzgamiento de Infracciones, cuando lo requieran.

Art. 156 Registro municipal de profesionales. Todo proyecto de urbanización, subdivisión y edificación estarán bajo la responsabilidad de un profesional en ejercicio debidamente habilitado para planificar y construir los antes mencionados proyectos, para lo cual el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pujilí, a través de la Dirección de Planificación llevará un registro municipal de profesionales.

Art. 157 Tramite para obtener el registro municipal de profesionales. Los profesionales arquitectos/as e ingenieros/as para planificar y construir en el territorio del Cantón Pujilí, obtendrán un registro municipal en la Dirección de Planificación, previa la presentación de:

- 1) Solicitud,
- 2) Copia de la cedula de identidad,
- 3) Formato de datos personales y profesionales,
- 4) Copia del título profesional del CONESUP,
- 5) Copia de RUC,
- 6) Certificado de cumplimiento de obligaciones del IESS,
- 7) Foto actualizada tamaño carnet.

**CAPITULO VIII:
DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES**

Art. 158 Responsabilidad por las infracciones. Son responsables solidarios de las infracciones el propietario, los directos ejecutores o quienes coadyuven a ejecutar, directa o indirectamente, una infracción, incluso en el caso de personas jurídicas, siendo solidarios en la infracción las personas naturales que actuaron a su nombre o por ella. El arquitecto/a, ingeniero/a ó empresa constructora será responsable de la obra en ejecución hasta que se presente un documento a la Dirección de Obras Públicas donde se indique que se ha dado por terminado el contrato entre ambas partes. E inmediatamente la Dirección de Obras Públicas deberá notificar al propietario de que deberá contratar a otro profesional o empresa constructora para que esté a cargo de la construcción.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN PUJILÍ

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

Art. 159 Obligación de reparar el daño causado. La aplicación de sanciones no exime al infractor de la obligación de adoptar a su costa las medidas necesarias para corregir las consecuencias de la acción prohibida, reponer las cosas al estado anterior del cometimiento de la infracción o realizar las obras o ejecutar los actos necesarios para su restablecimiento.

Art. 160 Circunstancias agravantes. Son agravantes la falta de comparecencia ante la autoridad competente habiendo sido citados y la reincidencia en la inobservancia a las normas vigentes, ya sea por el propietario o el constructor en la misma obra o en otra de su propiedad o bajo su administración.

Art. 161 Prescripción de las infracciones. Las infracciones prescribirán en cinco años (concordancia art. 399 COOTAD), a partir de evidencias de la infracción. En las infracciones derivadas de una actividad continua, la fecha inicial de cómputo será la de finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se ejecutó.

Art. 162 Procedimiento. Conocido el cometimiento de una infracción, la Dirección de Obras Públicas realizará inspecciones técnicas y elaborará el informe técnico correspondiente para luego ser enviada a la Comisaría Municipal o Unidad de Juzgamiento de Infracciones quien iniciará el expediente administrativo mediante notificación a las partes involucradas. Se notificará con el auto de inicio para que las partes en el plazo de cinco (5) días laborables conteste bajo prevenciones de proceder en rebeldía; haciéndoles conocer además su derecho para nombrar abogado defensor, señalar casillero judicial u correo electrónico.

Una vez notificadas las partes con el auto de inicio se abrirá el término probatorio por el plazo de diez (10) días; señalando día y hora, para la audiencia de conciliación y juzgamiento y demás pruebas pertinentes; inspecciones oculares.

Art. 163 Audiencia. En el día y hora señalados se efectuará la audiencia de conciliación y juzgamiento, en la que podrán intervenir por una sola vez los interesados o sus abogados. De ser pertinente, el Comisario Municipal o el Delegado de Juzgamiento de Infracciones solicitará nuevos informes técnicos y el presunto infractor presentará las pruebas de descargo. Con tales elementos de convicción, la autoridad emitirá su resolución por escrito y notificará de la misma a los administrados.

Art. 164 Sanciones. Si de la inspección se concluye que la obra se está ejecutando en contravención de los planos aprobados, la Dirección de Obras Públicas suspenderá el permiso de construcción o habilitación del suelo hasta que se justifiquen las modificaciones realizadas, pudiendo el Comisario Municipal o el Delegado de Juzgamiento de Infracciones efectuar la suspensión de las obras. Si no se cumple esa disposición de suspensión y continúan los trabajos en desacuerdo con los planos aprobados, no se permiten las inspecciones o no se han justificado las modificaciones, la Comisaría Municipal o la Unidad de Juzgamiento de Infracciones impondrá las sanciones correspondientes contempladas en esta Normativa.



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

La facultad para sancionar no requiere de solicitud, denuncia o instancia de parte. Las sanciones que se impongan a varios responsables por una misma infracción, son independientes.

La aplicación de sanciones administrativas es independiente y no obsta la instauración de procesos penales, si el hecho estuviere tipificado como delito, ni el ejercicio de acciones para la reparación de daños e indemnización de perjuicios, según la Ley.

Art. 165 Suspensión de las obras. La orden de suspender las obras no constituye sanción y no obsta de la aplicación de otras que correspondan.

Art. 166 Revocatoria de permisos para edificación. Cumplido el debido proceso, la Dirección de Obras Públicas revocará el permiso y los planos de construcción si comprueba que existen datos o representaciones gráficas falsas en las solicitudes y planos. La revocatoria también podrá aplicarse si se demuestra que la aprobación o el permiso no se ajustan a lo que se establece en la presente normativa.

Art. 167 Cobro mediante coactiva. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pujilí cobrará mediante coactiva, las multas y costos que no fueren oportunamente pagados por los infractores. La Dirección Financiera emitirá los títulos de crédito, previa notificación del Comisario Municipal o el Delegado de Juzgamiento de Infracciones, con la resolución ejecutoriada o confirmada por la Alcaldía.

Art. 168 Competencias. Tienen competencia para conocer las infracciones a las disposiciones de este Capítulo el Comisario Municipal o los Delegados de Juzgamiento de Infracciones, en el territorio en el cual ejerzan sus funciones.

Art. 169 Infracciones. Son infracciones los actos imputables sancionados por este Capítulo.

Art. 170 Uso indebido de bienes municipales. El uso indebido, destrucción o sustracción de bienes municipales por parte de terceros, constituyen una infracción, que será sancionada conforme lo establecido en el art 161 y art. 162 de este cuerpo legal.

Art. 171 Responsables. Son responsables de las infracciones los que las han perpetrado directamente o a través de otras personas; los que han impedido que se evite su ejecución; los que han coadyuvado a su ejecución y, los que indirecta y secundariamente cooperen a la ejecución de la infracción.

Art. 172 Penas aplicables. Son penas aplicables a los infractores las disposiciones de este Libro, sin perjuicio de imponer simultáneamente, las siguientes:

- 1) Clausura de la obra.
- 2) Multa.
- 3) Revocatoria de aprobación de planos.
- 4) Revocatoria del permiso de construcción.



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

- 5) Derrocamiento y/o demolición.
- 6) Ejecución del monto total del fondo de garantía otorgado a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pujilí.
- 7) Retiro de herramientas, equipos y maquinarias.

Art. 173 Infracciones en Áreas Históricas y Patrimoniales. Son obligaciones de los infractores, cuando han efectuado construcciones al margen de las disposiciones legales, la demolición de lo ilegalmente construido y la restitución de la construcción derrocada al estado original. Sin perjuicio de las acciones judiciales aplicables para este efecto.

Art. 174 Subdivisiones sin aprobación o sin resolución. Los que fraccionen, vendan lotes o construyan en subdivisiones sin que tengan planos aprobados y no dispongan de la resolución aprobada por la Alcaldía, serán sancionados con multa equivalente al valor del terreno, según el avalúo real municipal y con la suspensión de las obras hasta que obtengan esa resolución. Y según el Art. 477 del COOTAD quien recibiere u ordenare recibir cuotas o anticipos en especie o en dinero, por concepto de comercialización de lotes sin aprobaciones, incurrirá en delito de estafa tipificado en el Código Penal.

Art. 175 Urbanizaciones sin aprobación o sin ordenanza. Los que urbanicen, vendan lotes o construyan en urbanizaciones que no tengan planos aprobados ni ordenanza de aprobación aún cuando respeten la zonificación vigente, serán sancionados con multa equivalente al valor del terreno, según el avalúo real municipal y con la suspensión de las obras hasta que se presenten los planos aprobados y la correspondiente ordenanza del Concejo Municipal. Y según el Art. 477 del COOTAD quien recibiere u ordenare recibir cuotas o anticipos en especie o en dinero, por concepto de comercialización de lotes sin aprobaciones, incurrirá en delito de estafa tipificado en el Código Penal

Art. 176 Urbanizaciones y Subdivisiones que no entreguen la obras de urbanización. Los que vendan lotes o construyan, en urbanizaciones o subdivisiones que cuenten con aprobación de los planos, resolución u ordenanza, según el caso, pero aún no entreguen las obras de urbanización al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pujilí o las empresas proveedoras de servicios, serán sancionados con el equivalente al valor del terreno, según el avalúo real municipal.

Art. 177 Construcciones sin permiso. Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin permiso de construcción, serán sancionados con multa equivalente al diez por ciento (10%) del costo del proyecto ejecutado hasta la fecha y con la suspensión de las obras hasta que justifique el permiso de construcción, pudiendo llegar incluso al derrocamiento.

Art. 178 Construcción que no se ajusten a los planos aprobados. Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones contando con los planos aprobados y con permisos de construcción, pero lo hagan sin cumplir con éstos, serán sancionados con una multa equivalente al diez por ciento (10%) del avalúo del proyecto ejecutado hasta la fecha y



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

con la suspensión de la obra hasta que justifiquen con planos ó permisos de construcción modificatorios o ampliatorios, pudiendo llegar incluso hasta el derrocamiento.

Art. 179 Construcción sin planos aprobados, ni permiso de construcción que respeta la zonificación. Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones que respeten las normas de zonificación, pero no tengan planos aprobados ni permiso de construcción, serán sancionados con multa equivalente al diez por ciento (10%) del avalúo de la obra ejecutada y con la suspensión de la construcción hasta que presente el permiso correspondiente; pudiendo llegar al derrocamiento ó demolición de la obra.

Art. 180 Construcción sin planos aprobados ni permisos de construcción que no respeten las normas de zonificación. Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin contar con planos aprobados ni con permiso de construcción, contraviniendo además las normas de zonificación, serán sancionados con multa equivalente al diez por ciento (10%) del avalúo de la construcción ejecutada no autorizada y con la suspensión de las obras hasta que presente los planos y permiso de construcción, pudiendo llegar incluso hasta el derrocamiento.

Art. 181 Plazo para presentar los planos y permisos de construcción aprobados. El plazo para presentar los planos y permisos de construcción debidamente aprobados será de 60 días, contados a partir de la fecha de notificación de la resolución correspondiente.

Art. 182 Construcción sin dirección técnica ó sin contrato de construcción. En áreas urbanas, los que construyan, amplíen, modifiquen, reparen ó restauren edificaciones sin contar con el contrato de dirección técnica ó construcción a cargo de un profesional de la construcción (arquitecto, ingeniero o empresa constructora), serán sancionados con multa equivalente al diez por ciento (10%) del avalúo de la construcción hasta la fecha ejecutada, y la suspensión de la obra.

Teniendo como plazo 30 días para presentar el contrato con un profesional o empresa constructora para la culminación de la construcción.

Art. 183 Construcción sin letrero de identificación. Las construcciones que no cuenten con el letrero de identificación del proyecto serán sancionados con multa equivalente al cinco por ciento (5%) del avalúo de la construcción hasta la fecha ejecutada.

Art. 184 Inmueble destinado a actividades no permitidas o incompatibles. Los que destinen un predio o edificación a actividades que impliquen usos de suelos no permitidos o incompatibles previstos por su zonificación, serán sancionados con multa equivalente al ciento veinticinco por ciento (125%) de la remuneración básica unificada y con la clausura del local.

Art. 185 Inmuebles o construcciones abandonadas. Los inmuebles o construcciones sin terminar que presenten evidentes signos de abandono, inseguridad y que afecten la salud de los vecinos o al ornato de la ciudad, serán sancionados con multa equivalente al ciento por



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

ciento (100%) de la remuneración básica unificada y tendrán un plazo de treinta días para revertir su situación actual, caso contrario del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pujilí la declarará de utilizad pública.

Art. 186 Lotes sin cerramientos. Los predios urbanos deben estar debidamente delimitados con cerramientos seguros, que aporten al ornato de la ciudad y en las dimensiones establecidas en el Art. 72 de esta ordenanza. El incumplimiento de esta disposición, será motivo de sanción con una multa equivalente al ciento por ciento (100%) de la remuneración básica unificada; los propietarios tendrán un plazo de treinta días para solicitar el permiso de cerramiento y un plazo no mayor de 180 días para su construcción, caso contrario del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pujilí lo realizará en función de la zonificación del sector y cobrará al propietario con un recargo del veinte y cinco por ciento (25%) de costo total, según informe de la Dirección de Obras Públicas.

Art. 187 Lotes no edificados. En el área urbana consolidada (SUC) y área urbana en proceso de consolidación (SUPC1) los predios no podrán permanecer por más de dos años sin que se edifique o se ocupe en función de su zonificación. El incumplimiento de esta disposición, será motivo de sanción con una multa equivalente al ciento por ciento (100%) de la remuneración básica unificada; los propietarios tendrán un plazo de 90 días para solicitar el permiso de construcción y un plazo no mayor de 360 días para su construcción, caso contrario se establecerá un recargo del cien por ciento (100%) del impuesto predial.

Art. 188 Falta de medidas de seguridad. Los que construyan, amplíen o demuelan edificaciones sin tomar las medidas de seguridad poniendo en peligro la vida o la integridad física de las personas, la estabilidad de la propia edificación y de las contiguas, pudiendo causar perjuicio a terceros, serán sancionados con multa equivalente al cinco (5%) por ciento del valor de la construcción ejecutada hasta la fecha de la inspección y con la suspensión de las obras hasta que se adopten las medidas de seguridad.

Art. 189 Obstaculización de inspecciones municipales. Los que impidan u obstaculicen el cumplimiento de los trabajos de inspección municipal, serán sancionados con multa equivalente al uno por ciento (1%) de la construcción ejecutada no autorizada, además de la clausura inmediata de los trabajos de obra.

Art. 190 Ocupación de espacios públicos. Los que ocupen la vía o espacios públicos con materiales, equipos, construcciones o cerramientos temporales, sin el permiso correspondiente, serán sancionados con multa equivalente al cien por ciento de la remuneración básica unificada, y con el desalojo de estos materiales y/o equipos.

Art. 191 Falta de permiso de trabajos varios. Los que no hubieren obtenido el permiso de trabajos varios, o no hubieren cumplido con lo autorizado por el permiso, serán sancionados con multa equivalente al cien por ciento de los costos (100%) de los trabajos ejecutados, sin perjuicio de que la Unidad de Juzgamiento de Infracciones y la Dirección Obras Públicas ordenen la suspensión de la obra ó su demolición. El pago de la multa no exime de la presentación del respectivo permiso para continuar con la ejecución de los trabajos.



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

Art. 192 Daños a bienes de uso público o privado. El propietario o constructor que por el proceso de construcción, cause daños a bienes de uso público o privado, será sancionado con multa del costo del daño causado al bien público o privado y deberá restituir, reparar o reconstruir el daño en un plazo máximo de treinta días laborables, contados a partir de la notificación. Si en ese lapso no se hubieren reparado los daños, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pujilí la realizará y cobrará por la vía coactiva su valor con un recargo del veinticinco por ciento.

DISPOSICIÓN GENERAL

PRIMERA.- Las disposiciones de esta Ordenanza prevalecerán sobre las de igual o menor jerarquía que se le opongan.

SEGUNDA.- En lo no previsto en esta ordenanza, se deberá aplicar lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales; y, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo,

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

PRIMERA.- Los procesos de Urbanización, subdivisión o fraccionamiento, que estén tramitándose cuando entre en vigencia esta Ordenanza, seguirán sustanciándose de acuerdo con la normativa de la ordenanza anterior hasta su conclusión, sin perjuicio del acatamiento de las normas constantes en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización;

SEGUNDA.- En virtud que los Centros Poblados Menores, están dispersos en todo el territorio cantonal y que requieren de la delimitación de sus áreas urbanas y zonificación, se le concede un plazo no mayor de 24 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.

TERCERA.- Por excepción en un plazo no mayor a ciento ochenta días, los trámites de fraccionamiento que justifiquen documentadamente compras colectivas anteriores al primero de diciembre del 2016, podrán ser aprobadas previo informe de la Comisión de Planificación del Legislativo Municipal con el tamaño de lotes que consten en los documentos de adquisición y/o compra del predio y con la compensación económica del 15% de áreas verdes al valor del avalúo catastral.

De manera especial se dará atención a los siguientes sectores: Manillo, Trojera, Nueva Esperanza, Tagualo, Tuglin, La Playa, Pactag, 10 de Agosto, Guantubamba, Aglomerados parte baja, Caparina, Cooperativa Indígena de Producción, Crédito y Consumo Tigua y otras



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

asociaciones, gremios, organizaciones de hecho constituidas anteriores al primero de diciembre del 2016.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS.

Con la aprobación de la presente ordenanza quedan derogados cualquier ordenanza o reglamento; así como las resoluciones y disposiciones que sobre esta materia, se hubieran aprobado con anterioridad.

DISPOSICIONES FINALES.

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

VIGENCIA.- La presente Ordenanza Sustitutiva 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.

Dado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pujilí, a los 02 días del mes de diciembre del año 2016.



Dr. Rubén Darío Jácome Casa.
SECRETARIO GENERAL DEL I. CONCEJO

CERTIFICADO DE DISCUSIONES:

El infrascrito Secretario General del Concejo Municipal del Cantón Pujilí, certifica que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones efectuadas los días 28 de julio del 2016, primera discusión y 02 días del mes de diciembre del 2016, segunda discusión; misma que se remite al Ejecutivo Municipal, para que lo sancione u observe de acuerdo con la Ley.

Pujilí, de 05 de diciembre de 2016.

Dr. Rubén Darío Jácome Casa.
SECRETARIO GENERAL DEL I. CONCEJO

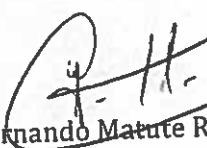


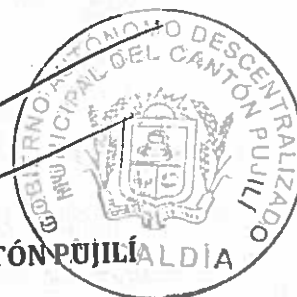


**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN PUJILÍ**
ORDENANZA SUSTITUTIVA DE RÉGIMEN DE SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN PUJILÍ
(USO, OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD)

ALCALDÍA DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN PUJILÍ.- Pujilí, 08 de diciembre de 2016, a las 16h00.

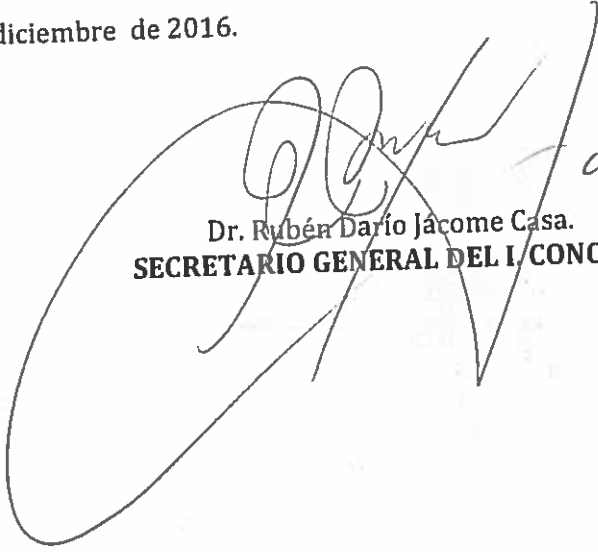
EJECÚTESE.-


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



CERTIFICO, que la presente Ordenanza fue sancionada por el Dr. Luis Fernando Matute Riera, Alcalde del GAD Municipal del Cantón Pujilí, en la fecha y hora señaladas.

Pujilí, 08 de diciembre de 2016.


Dr. Rubén Darío Jácome Casa,
SECRETARIO GENERAL DEL I CONCEJO



