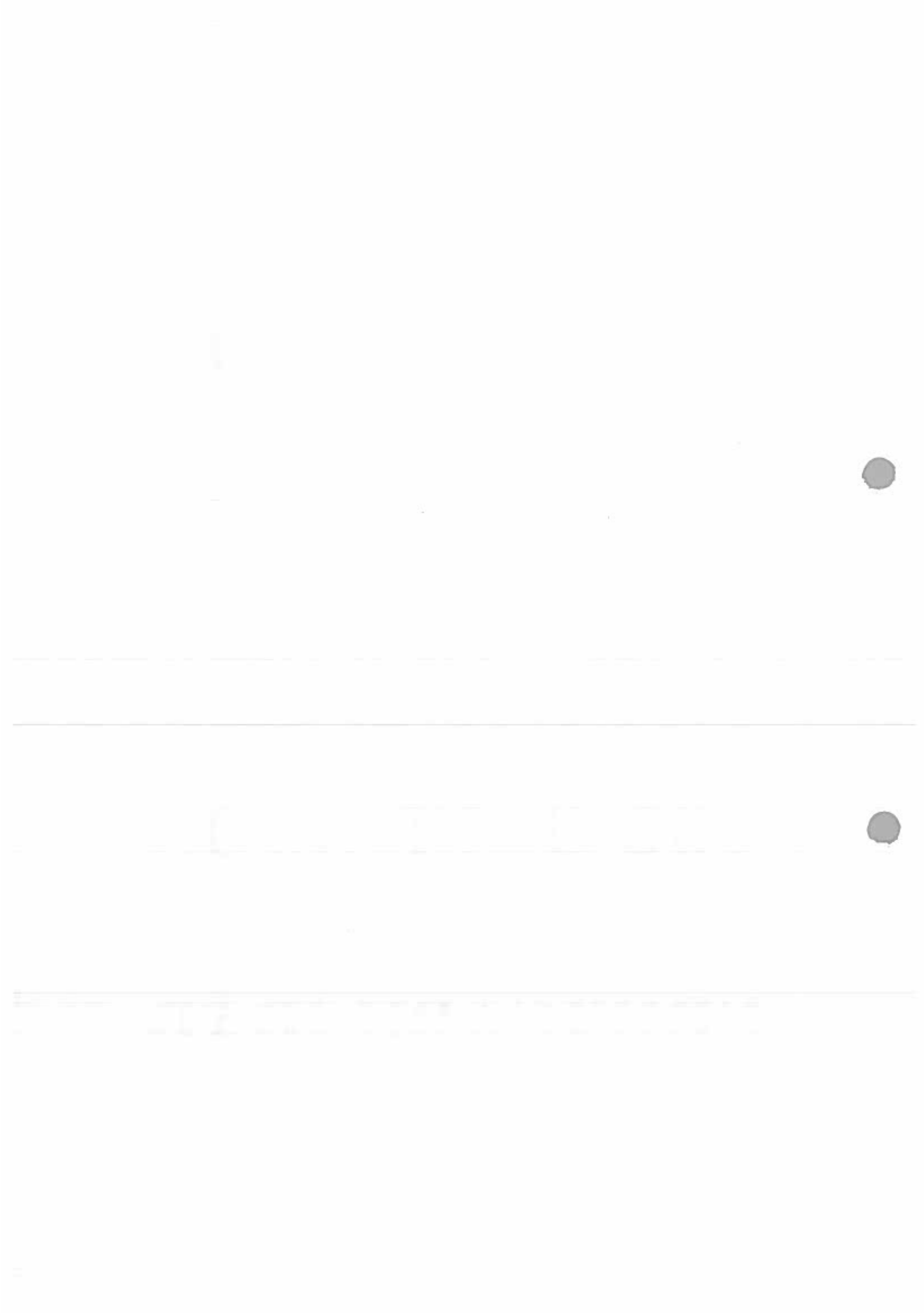


**REFORMA A LA  
ORDENANZA  
SUSTITUTIVADE  
REGIMEN DE  
SUELO URBANO Y  
RURAL DEL  
CANTÓN PUJILÍ,  
USO OCUPACIÓN  
Y  
EDIFICABILIDAD**

---





**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN PUJILÍ**

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

Que el Art. 55 del COOTAD, establece: Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad;

Que el COOTAD, en el Art. 54, literal c) cita: Funciones.- Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;

Que el Art. 57 literal x) del COOTAD establece: Atribuciones del concejo municipal.- Al concejo municipal le corresponde: x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra;

En uso de las facultades que establece el Art. 57 literal a); y, arts. 322 y 323 del COOTAD:





**RESUELVE:**

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

**Art. 1.-**

En el Art. 40 sustitúyase la frase “en suelo rural de expansión urbana” por la frase “área periurbana”

En el Art. 42 sustitúyase, la frase “en suelo de expansión urbana” por la frase “en el área periurbana”

En el Art. 50, numeral 3, sustitúyase la frase “el suelo rural de expansión urbana o periurbano” por la frase “el área periurbana”.

En el Art 58, sustitúyase el término inferior por superior.

En el Art. 65, en el primer inciso, a continuación el termino suelo, agréguese urbano;

En el segundo inciso, en el numeral 1, sustitúyase por (Sbu).

Se suprime el numeral tercero del segundo inciso.

A continuación del art. 65, agréguese un artículo innumerado que dirá:

Art.- Definición de Subdivisión o Lotización Rural (Sbr): Es la habilitación del suelo rural mediante una fragmentación en apego del tamaño mínimo del lote determinado por la categorización de ordenamiento territorial (COT), excepto cuando se generen por legítima sucesión hereditaria o donación, en el caso de condiciones geomorfológicas con pendientes mayores a 45° en donde se aceptará hasta 2 lotes por heredero o beneficiario.

En el Art. 66, sustitúyase el cuadro de especificaciones mínimas de vías urbanas y rurales por los siguientes:





# G.A.D. Municipal del Cantón Pujilí

## ESPECIFICACIONES MÍNIMAS DE VÍAS URBANAS.

Tipo	Sentido vial	No. Carriles por sentido	Ancho carril m.	Parterre m.	Espaldón parterre m.	Acera m.	Espaldón m.	Cuneta	Carril de estacionamiento m.	Distancia paralelo entre ellas m.	Ancho m.
EXPRESA	2.00	3.00	3.65	2.40	0.90	0.00	2.50	0.90	0.00	3000/8000	32.00
TERIAL PRINCIPAL	2.00	3.00	3.65	1.20		4.00				500/3000	31.00
TERIAL SECUNDARIO	2.00	2.00	3.65	1.20		4.00			2.40	500/500	26.20
COLECTORA A	2.00	2.00	3.50	1.20		2.50			2.40	500/1000	22.60
B	2.00	2.00	3.65	1.20		2.50				500/1000	20.80
C	2.00	2.00	3.65			2.50				400/500	19.60
D	2.00	2.00	3.50			2.00				400/500	18.00
LOCALES A	2.00	2.00	3.50	1.20		2.40			Longitud 400/500		20.00
B	2.00	1.00	3.50	1.00		2.40			2.20	200/300	15.00
C	2.00	1.00	3.50			2.40			2.20	200/300	14.00
D	2.00	1.00	3.50			2.50				200	12.00
E	2.00	1.00	3.50			1.50				<200	10.00
F	1.00	1.00	3.50			1.50			2.50	<100	9.00
G	1.00	1.00	3.00			2.50				<80	8.00
PEATONALES A	1.00	1.00	6.00							<60	6.00
B	1.00	1.00	3.00							<50	3.00
ESCALINATAS*	1.00	1.00	2.40								2.40

\*Escala: Cuando el terreno presente pendientes mayores al 30%





## ESPECIFICACIONES MÍNIMAS DE VÍAS RURALES.

Tipo	Sentido	No., carriles por sentido m,	Ancho carril m,	Espaldón m,	Cuneta	Extensión en km,	Ancho mínimo m,
ARTERIAL PRINCIPAL*							
ARTERIAL SECUNDARIA *							
COLECTORA PRINCIPAL*							
COLECTORA SECUNDARIA *							
LOCALES A	2	1.00	3.50	1.00	0.50	0,50 - 1,00	10.00
LOCALES B	2	1.00	3.50	0.00	0.50	0,10 - 0,50	8.00
LOCALES C	1	1.00	3.00	1.00	0.50	<0,10	6.00
PEATONALES			3.00			<0,05	3.00

\*Definidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado de la Provincia de Cotopaxi conforme el artículo 42 del COOTAD,

En el Art. 67, sustitúyase el término fraccionamiento por proyecto de; así como se suprime el numeral 4, suprimase la frase en caso de urbanizaciones.

En el Art. 68, numeral 1, sustitúyase la frase “predios urbanos” por proyectos de urbanización.

Sustitúyase el numeral 4, por el siguiente.

En el caso de predios urbanos y rurales sujetos a subdivisión o fraccionamiento que no sean consecuencia de una autorización administrativa de urbanización.

Suprimase el numeral 9 del Art. 68.

En el Art. 69, en el segundo inciso, a continuación de la frase No se aprobarán



## G.A.D. Municipal del Cantón Pujilí

urbanizaciones” agregue la frase y sub divisiones urbanas.

Sustitúyase el inciso cuarto por el siguiente: Para el caso de aprobación de subdivisiones o fraccionamientos rurales que superen los diez lotes, proponga vía y con un tamaño mínimo de lote de 1200 m<sup>2</sup> (con categoría de ordenamiento territorial 11 y 16) se requerirá la dotación de los servicios básicos.

En el Art. 74, a continuación del cuadro existente, agréguese el siguiente cuadro:

*COT	CATEGORIAS	DETALLE
<i>Centro Poblado Menor</i>	ÁREA RURAL CON ASENTAMIENTOS HUMANOS CONSOLIDADOS CON ACCESO AL MENOS A DOS SERVICIOS BÁSICOS, SERÁN IDENTIFICADOS TÉCNICAMENTE POR LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN.	ÁREA DEL LOTE MÍNIMO 500 M <sup>2</sup>
<i>Centralidades Lineales</i>	ÁREA RURAL CON ASENTAMIENTOS HUMANOS EN PROCESO DE CONSOLIDACIÓN CUYOS PREDIOS DEBERÁN TENER UN FRENTE A UN EJE VIAL ESTATAL O PROVINCIAL, CONSIDERANDO UN RETIRO VIAL DE 125 METROS A PARTIR DE LOS DERECHOS VIALES, CON ACCESO AL MENOS A DOS SERVICIOS BÁSICOS, SERÁN IDENTIFICADOS TÉCNICAMENTE POR LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN.	ÁREA DEL LOTE MÍNIMO 300 M <sup>2</sup>

Sustitúyase el Art. 75 por el siguiente:

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

En el Art. 108, numeral 3, agréguese el siguiente cuadro:





## G.A.D. Municipal del Cantón Pujilí

SUELO	FORMA DE OCUPACION	USO PRINCIPAL	Lote			Retiros				COS		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	Aislada	Residencial Agro-productivo	Trámites de donación o herencia	2	12	10	5	5	5			

En el Art. 116, en el último inciso agréguese un numeral más que dirá:

9.-) Monografía de punto de control urbano definido para el proyecto de subdivisión.

En el Art. 117, inciso primero numeral 9, sustitúyase la frase “se utilizarán los puntos de control horizontal adquiridos para el otorgamiento del informe básico; por “en escala de trabajo 1:1.000 o superior”.

En el Art. 118, numeral 13, sustitúyase la frase “escala 1:1000 o 1:500, conteniendo” por la frase “escala de trabajo 1:1000 o superior, conteniendo”.

En el Art. 119, sustitúyase la denominación de este artículo, así como los numeral 5, 6 y 10 por los siguientes:

Informe técnico de aprobación de subdivisiones urbanas (Sbu2), restructuración parcelaria, excedente de terrenos y unificación de lotes.

- 5) Certificado de factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado, excepto para excedentes de terrenos y unificación de lotes,
- 6) Certificado de factibilidad de servicios de energía eléctrica, excepto para excedentes de terrenos y unificación de lotes,
- 10) Seis copias de planos de subdivisión urbanas (Sbu2), restructuración parcelaria, excedente de terrenos y unificación de lotes, en escala de trabajo 1:1000 o superior, elaboradas sobre el plano topográfico actualizado, firmados por el propietario del inmueble o su





representante legal, conjuntamente con el profesional responsable de los mismos, que contengan:

En el Art. 120, sustitúyase el inciso quino por el siguiente:

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pujilí, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, 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, cuando provienen de una resolución de adjudicación de la autoridad agraria nacional. Este procedimiento será permitido cuando exista la autorización de la autoridad competente.

Sustitúyase el Art. 122 por el siguiente:

**Informe técnico de aprobación de subdivisiones rurales (Sbr), restructuración parcelaria, excedente de terrenos y unificación de lotes.-** Para su aprobación la Dirección de Planificación emitirá informe técnico de aprobación de subdivisiones rurales (Sbr), restructuración parcelaria, excedente de terrenos y unificación de lotes, 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, 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 sentencia.
- 10) Cuatro copias de planos de subdivisión o reestructuración parcelaria, en escala de trabajo 1: 5000 o superior, elaboradas sobre el plano topográfico actualizado, firmados por el propietario del inmueble o su representante legal, conjuntamente con el profesional 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 el área periurbana, y si proviene de una resolución de adjudicación de la autoridad agraria nacional, deberá contar con la autorización del ente que emite dicha resolución.

En el Art. 131, a continuación de la frase “Dirección de Obras Públicas” agréguese la siguiente frase “designará un fiscalizador quien”.

En el Art. 142, numeral 5, sustitúyase la palabra “Dos” por la palabra “Cuatro”.

El Art. 155, se sustitúyase por el siguiente:

**Inspección y control de edificaciones.-** La Comisaría de Construcciones con apoyo de la Policía Municipal, inspeccionará todas las construcciones que se desarrollen en el cantón Pujilí, para verificar que se ejecuten de acuerdo al permiso de edificación otorgado, y el mismo se encuentre vigente y se ejecute de acuerdo a la planificación y zonificación.

El propietario o constructor presentará el permiso de edificación al personal





autorizado de la Comisaría de Construcciones para el control cuando lo requiera.

Todo incumplimiento será reportado inmediatamente a la Comisaría de Construcciones..

En el Art. 157, inciso primero agréguese a continuación de la palabra “ingenieros /as” las palabras “civil o geógrafo”.

En el Art. 158, sustitúyase la frase “Dirección de Obras Públicas” por la frase “Dirección de Planificación y la Comisaría de Construcciones”.

Sustitúyase el Art. 162 por el siguiente:

**Procedimiento.-** Conocido el cometimiento de una infracción, la Comisaría de Construcciones realizará inspecciones técnicas y elaborara el informe técnico correspondiente tales como: avalúos de avance de obra, avalúos de proyectos y otros, posterior se iniciará el proceso administrativo sancionador.

Suprímase el Art. 163.

El Art. 164, se sustitúyase por el siguiente:

**Potestad Sancionadora.-** El Comisario de Construcciones tiene la plena competencia para establecer sanciones administrativas, para el juzgamiento y para hacer cumplir la resolución dictada en ejercicio de su potestad sancionadora, de las infracciones de éste capítulo, siempre en el ámbito de sus competencias y respetando las garantías básicas del debido proceso contempladas en la Constitución de la República.

La facultad para sancionar no requiere de denuncia o impulso de parte.

Independientemente de la aplicación de sanciones administrativas, a la Comisaría de Construcciones le asiste las acciones previstas para la instauración de procesos penales, si el hecho estuviere tipificado como delito, y de acciones civiles para la reparación de daños e indemnización de perjuicios, según la ley.

En el Art. 168, sustitúyase la frase “Comisario Municipal o los Delegados de Juzgamiento de Infracciones” por la frase “Comisario de Construcciones”.





El Art. 170 sustitúyase por el siguiente:

**Uso indebido de bienes inmuebles y de edificaciones de propiedad Municipal.-** El uso indebido, destrucción, demolición, derrocamiento, en la estructura de bienes inmuebles o edificaciones de propiedad municipal constituye una infracción y será sancionada conforme el principio de tipicidad.

El Art. 171 se suprime.

El Art. 172, sustitúyase por el siguiente:

**Infracciones en áreas Históricas y Patrimoniales.-** Se prohíbe la destrucción total o parcial de bienes del Patrimonio Cultural Nacional. Cuando se trate de Edificaciones Patrimoniales se promoverá su conservación y su rehabilitación, y se constituye en infracción sin perjuicio de otras acciones penales y civiles, toda acción u omisión que promueva su destrucción, trabajos que no cumplan con las disposiciones legales, demolición o derrocamiento ilegal y serán sancionados conforme el principio de tipicidad.

El Art. 177, sustitúyase por el siguiente:

**Construcciones sin permiso.-** Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin el permiso de construcción, o contando con los planos aprobados y con permisos de construcción pero lo hagan sin cumplir con estos, serán sancionados con el 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 y/o conforme el principio de tipicidad.

El Art. 178 se suprime:

El Art. 183, sustitúyase por el siguiente:

En toda habilitación de suelo y edificación que se encuentre en ejecución en el cantón Pujilí, deberá publicar los números de aprobación de planos y de permiso de construcción correspondiente, así como el nombre del profesional responsable de la ejecución de las obras en habilitación del suelo y del proceso constructivo en edificaciones. Esta información deberá exponerse en la parte





frontal del lote en el que se desarrolla la ejecución de las obras o el proceso constructivo, la falta de publicidad de esta información generará la presunción de hecho de su inexistencia y generará la suspensión inmediata de la obra. El propietario podrá demostrar que la obra obtuvo los permisos y licencias, en cuyo caso una vez que haya presentado los permisos podrá reiniciar la obra de inmediato, sin perjuicio de las sanciones pecuniarias que correspondan.

A continuación del art. 190, agréguese un artículo innumerado que dirá:

**Falta de Permisos de uso de Suelo.-** Los que desarrollen una actividad socio económico, sin el permiso de uso de suelo o sin respetar la codificación de la zonificación urbana de Pujilí, serán sancionados conforme el principio de tipicidad.

El Art. 191, sustitúyase por el siguiente:

**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 una multa equivalente al cien por ciento (100%) de los trabajos ejecutados, el juzgador utilizará las reglas de la sana crítica, sin perjuicio de que la Comisaría de Construcciones y la Dirección de Planificación ordene la suspensión de la obra o su derrocamiento o demolición. Una vez que haya presentado los permisos podrá reiniciar la obra de inmediato, sin perjuicio de las sanciones pecuniarias que correspondan.

A continuación del art. 191, agréguese un artículo innumerado que dirá:

**Casos No Previstos.-** Los casos no previstos en este capítulo serán resueltos por el Concejo Municipal de manera general.

Para el efecto, se deberá realizar una inspección conjunta entre la comisión de suelo y ordenamiento territorial, la Dirección de Planificación, la Comisaría de Construcciones y la Procuraduría Municipal, previo a la elaboración del informe respectivo que será puesto a conocimiento del Concejo Municipal.

**AGRÉGUESE UNA CUARTA Y QUINTA DISPOSICIÓN**





## TRANSITORIA:

**CUARTA.-** Para la aplicación de la categoría de ordenamiento territorial “Centro Poblado Menor” y “Centralidad lineal”, indicada en el artículo 74 de la presente norma, definidos en los sectores El Palmar, Puembo, San Juan, La Merced, Yacubamba y otros territorios del Cantón, previo informe técnico de la Dirección de Planificación y aprobación del Legislativo Municipal, se concede un plazo de doce meses desde la expedición de la presente reforma para regularizar los predios con construcciones edificadas a la fecha de la vigencia de la presente reforma a la ordenanza con un frente mínimo de 7 metros y un tamaño mínimo del lote de 140 m<sup>2</sup>.

**QUINTA.-** Se concede un plazo de seis meses a partir de la vigencia de la presente ordenanza, a fin de que los promotores de los asentamiento humanos no registrados de los sectores Guapulo, Sinchaguasin, Danzapamba; y, del fraccionamiento denominando Solar del Valle, presenten la documentación básica, en la Dirección de Planificación, a fin de autorizar el fraccionamiento de los mismos, dentro de la superficie y linderos que a la vigencia de la reforma de esta ordenanza se encuentren establecidos; la que será remitida a la Comisión de Planificación, a fin de que emitan el informe respectivo, para conocimiento y aprobación del Legislativo Municipal; dejando bajo la estricta responsabilidad de los propietarios de estos inmuebles, que serán quienes deben asumir la responsabilidad de la dotación de los servicios básicos, como agua potable, alcantarillado, vías, etc.; solo una vez que entregan a satisfacción con el cumplimiento de estas obras a la entidad Municipal podrá intervenir en el mantenimiento de los mismos de ser el caso.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Concejo Municipal del cantón Pujilí, a los 21 días del mes de noviembre del 2018.

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

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







## G.A.D. Municipal del Cantón Pujilí

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.-** Que la presente **ORDENANZA**, fue conocida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pujilí, en sesiones ordinarias celebradas los días miércoles 27 de septiembre del 2017 (primera discusión) y miércoles 21 de noviembre del 2018, (segunda discusión) de conformidad con lo que dispone los Arts. 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Pujilí, 21 de noviembre del 2018

Dr. Rubén Darío Jácome C.

**SECRETARIO DEL CONCEJO**



**SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUJILÍ.-** Dr. Rubén Darío Jácome C., a los 23 días del mes de noviembre del año dos dieciocho, a las 10h00, Vistos: De conformidad con el Art. 322 del COOTAD, remítase la norma aprobada al señor Alcalde para su sanción y promulgación. Cúmplase.

Dr. Rubén Darío Jácome C.

**SECRETARIO DEL CONCEJO**



**ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PUJILÍ.-** Dr. Luis Fernando Matute Riera, Alcalde del Cantón, a los 29 días del mes de noviembre del año dos dieciocho, a las 14h00, de conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 del COOTAD, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente Ordenanza está de acuerdo con la Constitución y leyes de la República.- Sanciono la presente Ordenanza para que entre en vigencia conforme lo establece el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

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





## G.A.D. Municipal del Cantón Pujilí

**CERTIFICADO DE SANCIÓN.-** El infrascrito Secretario General del Concejo Municipal Certifica que la presente Ordenanza fue sancionada por el Dr. Luis Fernando Matute Riera, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pujilí, a los 29 días del mes de noviembre del 2018.

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

