



REPUBLICA DEL ECUADOR  
GOBIERNO MUNICIPAL  
DE SAN LUIS DE OTAVALO  
**SECRETARIA GENERAL**

1

**ORDENANZA SUSTITUTIVA  
PARA EL  
ORDENAMIENTO ARQUITECTÓNICO, URBANO Y RURAL  
DEL  
CANTÓN OTAVALO**

Contenido:	Página:
<b>CONSIDERANDOS.....</b>	<b>4</b>
<b>CAPÍTULO I.....</b>	<b>5</b>
DISPOSICIONES GENERALES	
Sección I	
Objeto y Ámbito de Aplicación	
Sección II	
Vigencia y Modificaciones	
Sección III	
Definiciones	
<b>CAPÍTULO II.....</b>	<b>9</b>
NORMAS MÍNIMAS DE ARQUITECTURA	
Sección I	
Edificaciones para Vivienda	
Sección II	
Edificios para Educación	
Sección III	
Edificaciones para Oficinas y Comercios	
Sección IV	
Edificaciones para Alojamiento	
Sección V	
Edificaciones para Servicios	
Sección VI	
Implantaciones Industriales	
<b>CAPÍTULO III.....</b>	<b>16</b>



REPUBLICA DEL ECUADOR  
GOBIERNO MUNICIPAL  
DE SAN LUIS DE OTAVALO  
**SECRETARIA GENERAL**

DEL ORDENAMIENTO ARQUITECTÓNICO

Sección I

De lo Arquitectónico en general

Sección II

De la Declaratoria de Propiedad Horizontal

Sección III

De la Sismo Resistencia

Sección IV

Normas edificatorias para el sector central y otras patrimoniales

**CAPÍTULO IV..... 26**

DEL ORDENAMIENTO URBANO

Sección I

Usos del Suelo Urbano

Sección II

De la Zonificación

Sección III

De las zonas urbanas centrales

Sección IV

De los solares no construidos y casas abandonadas

Sección V

De los Equipamientos

**CAPÍTULO V..... 31**

DEL ORDENAMIENTO RURAL

Sección I

Del Territorio en General

Sección II

Regulación del Uso del Suelo

Sección III

Derechos y obligaciones de los Propietarios

Sección IV

De la Habilitación del suelo

- De las Subdivisiones
- De las Lotizaciones
- De las Urbanizaciones
- De los Conjuntos Habitacionales
- De las Vías



REPUBLICA DEL ECUADOR  
GOBIERNO MUNICIPAL  
DE SAN LUIS DE OTAVALO  
**SECRETARIA GENERAL**

3

Sección V  
Protección de Ríos y Quebradas  
Sección VI  
De las Redes de Infraestructura

**CAPÍTULO VI..... 40**  
**DE LOS PROCEDIMIENTOS**

Sección I  
Determinaciones Generales  
Sección II  
Presentación de Planos  
Sección III  
Requisitos y procedimientos para las aprobaciones  
Sección IV  
Subdivisiones, Lotizaciones, Urbanizaciones, Conjuntos Habitacionales.  
Sección V  
Permisos de construcción  
Sección VI  
Inspección a edificaciones, urbanizaciones, etc,  
Sección VII  
Recepción de Lotizaciones, Urbanizaciones y Conjuntos Habitacionales  
Sección VIII  
De la Garantías

**CAPÍTULO VII..... 51**  
**DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES**

Sección I  
De la Competencia  
Sección II  
Tipificación de Infracciones y Sanciones  
Sección III  
Procedimiento para las sanciones  
Derogatorias



REPUBLICA DEL ECUADOR  
GOBIERNO MUNICIPAL  
DE SAN LUIS DE OTAVALO  
**SECRETARIA GENERAL**

4

## EL GOBIERNO MUNICIPAL DE OTAVALO

### CONSIDERANDO:

Que de acuerdo a la Ley Orgánica de Régimen Municipal, Art. 11 numeral 2, a la Municipalidad entre otros fines le corresponde planificar e impulsar el desarrollo físico del Cantón; esto es, sus áreas urbanas y rurales.

Que de acuerdo a la Ley Orgánica de Régimen Municipal, Art. 14, numeral 6: Son funciones primordiales de la Municipalidad entre otras, el "control de construcciones".

Que, de acuerdo a la Ley Orgánica de Régimen Municipal Art. 63 numerales 3,4,5,6,13,14,18,34,36: la acción del Concejo está dirigida al cumplimiento de los fines del Municipio, teniendo como deberes y atribuciones las de dirigir el desarrollo físico del Cantón y la ordenación urbanística; aprobar los planes reguladores de desarrollo físico cantonal y urbano; controlar el uso del suelo en el territorio del Cantón; aprobar o rechazar los proyectos de parcelaciones; expedir la Ordenanza de Construcciones; aprobar el programa de servicios públicos; autorizar y reglamentar el uso de los bienes de dominio público; exigir que en toda urbanización, parcelación, lotización u otra forma de fraccionamiento de terrenos se destinen espacios suficientes para áreas verdes y construcción de equipamiento comunal; así como delimitar los perímetros urbanos.

Que, de acuerdo a la Ley Orgánica de Régimen Municipal Art. 146 en todos sus literales, en materia de planeamiento y, urbanismo, a la Administración Municipal le compete: Proceder a la zonificación; estudiar y prever las posibilidades de crecimiento y determinar las zonas de expansión urbana; velar porque las disposiciones del Concejo Municipal y las normas administrativas sobre el uso de la tierra y la ordenación urbanística en el territorio del Cantón se ejecuten; aprobar los planos de toda clase de construcciones tanto del área urbana como rural, las que sin este requisito no podrán llevarse a cabo; vigilar la estabilidad de los edificios y conminar a su demolición cuando amenacen ruina.

Que, el sector central de la Ciudad de Otavalo, así como el de ciertas cabeceras parroquiales, por su representatividad histórica, administrativa o por su imagen urbana-arquitectónica digna de preservar, recuperar y fomentar.

Que, una vez transcurrido varios años de la aprobación a la Ordenanza de Reglamentación Urbana, es necesario actualizarla e incorporar ciertos aspectos que de acuerdo a la dinámica del crecimiento urbano de la cabecera cantonal y de sus parroquias, requieren de regulación por parte de la municipalidad.

Que todo territorio, por sus particularidades debe ser normado, regulado y controlado el uso antrópico.



REPUBLICA DEL ECUADOR  
GOBIERNO MUNICIPAL  
DE SAN LUIS DE OTAVALO  
**SECRETARIA GENERAL**

5

EXPIDE LA:

**ORDENANZA SUSTITUTIVA  
PARA EL  
ORDENAMIENTO ARQUITECTÓNICO, URBANO Y RURAL  
DEL  
CANTÓN OTAVALO**

**CAPITULO I**

**DISPOSICIONES Y CONSIDERACIONES GENERALES**

**SECCIÓN I**

**OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN**

**Art. 1.-** La presente Ordenanza tiene como objetivo principal, disponer que las intervenciones arquitectónicas, urbanas y rurales que se realicen en el Cantón Otavalo, tengan sustento: Técnico, ambiental, funcional, de seguridad y de salud.

**Art. 2.-** Las disposiciones de esta Ordenanza se aplicarán en todo el territorio Cantonal, es decir tanto en áreas urbanas como rurales.

**Art. 3.-** Para cumplir los objetivos de la presente Ordenanza, se integran: Las Normas Mínimas de Arquitectura y Urbanismo, Regulaciones Urbanas y Rurales en general, con los planos que la dirección de Planificación incorpore una vez concluidos los estudios catastrales, como son:

- Planos de Calificación del suelo: Urbano, urbanizable y no urbanizable.
- Planos de zonificación, Usos del suelo, etc.

La calificación del suelo, zonificación, Uso del Suelo, tanto en lo urbano como rural se irán complementando progresivamente según se vaya disponiendo de la cartografía, así como cuando se establezcan los acuerdos necesarios con las Juntas Parroquiales y Cabildos.



REPUBLICA DEL ECUADOR  
GOBIERNO MUNICIPAL  
DE SAN LUIS DE OTAVALO  
**SECRETARIA GENERAL**

6

**Art. 4.-** Para los sectores urbanos marginales y Áreas Rurales con evidente limitación económica, se consideran varios tratamientos diferenciados con la finalidad de inducir a crear una cultura de respeto a las normativas, procedimientos de planificación, construcción y control por parte de la Municipalidad.

En los aspectos que no se especifique la particularidad de tratamiento alguno, las normativas técnicas o de procedimiento se mantienen comunes tanto para el área urbana como para la rural.

## **SECCIÓN II VIGENCIA Y MODIFICACIONES**

**Art. 5.-** La presente Ordenanza y sus disposiciones entrarán en vigencia a partir de la aprobación definitiva por parte de la Cámara Edilicia de la municipalidad y su correspondiente publicación en uno de los diarios de la provincia o Registro Oficial.

**Art. 6.-** Periódicamente, cada dos años o más, la Dirección de Planificación y/o la Comisión de Planificación u Obras Públicas, de acuerdo a la dinámica del desarrollo urbano, requerimiento de regulación físico – espacial, a pedido de las Juntas Parroquiales, Cabildos, se propondrá al Concejo Municipal las modificaciones del caso.

## **SECCIÓN III DEFINICIONES**

**Art. 7.-** Para la aplicación de la presente Ordenanza, corren las siguientes definiciones:

- **Afectación.-** Acción por la cual se destina un terreno o parte de él, para la ejecución de obras: públicas de interés social o por la necesidad de conservar los recursos y ambiente natural, no necesariamente significa expropiación.
- **Altura de edificación.-** Es la máxima distancia vertical permitida por la zonificación. Se medirá desde la mitad del frente del lote. En los predios con desnivel, será paralela al nivel natural del terreno, se incluye la construcción ubicada en la parte posterior, no así: el subsuelo, tapa gradas y tanques de agua.
- **Alicuota.-** Es el porcentaje de área de construcción, terreno o terraza que pertenece a determinada unidad o propietario con respecto al área total vendible, porcentaje que determina derechos y obligaciones respecto al conjunto.



REPUBLICA DEL ECUADOR  
GOBIERNO MUNICIPAL  
DE SAN LUIS DE OTAVALO  
**SECRETARIA GENERAL**

Z

- **Área Urbana.-** Es aquella que se encuentra dentro de la delimitación realizada como tal por la Municipalidad y están en función del nivel de consolidación edificatoria, factibilidad de servicios, ubicación, topografía, etc.
- **Área Urbanizable.-** Es aquella ubicada junto al área urbana, con factibilidad de servicios básicos, que se encuentran en proceso de ocupación, cuya topografía y características del suelo son favorables a ser urbanizadas, es identificada por la Dirección de Planificación en base a la demanda, definida a ser incorporada de manera inmediata o mediata.
- **Área No Urbanizable.-** Es aquella con potencial agrícola, ganadero, forestal, eco turístico o con valor patrimonial, reducido asentamiento poblacional y que debe ser controlada para que no se urbanice por ser al momento innecesario, no existir factibilidad de servicios, evitar la especulación por no ser conveniente cultural ni ambientalmente, ni técnico la dispersión de los asentamientos poblacionales.
- **Área de protección natural.-** Es aquella no edificable destinada a la protección y control ambiental, inclusive la de conservación por la presencia de ríos, quebradas, fuentes de agua, lagos cascadas etc.
- **Área neta urbanizable.-** Es la resultante de descontar del área bruta, las áreas correspondientes a derechos de vías, de protección natural y de servicios públicos.
- **Área no edificable.-** Es aquella afectada por: restricciones físicas, de zonificación, proyección de obras, de riesgo, protección ambiental o natural, etc.
- **Área no Computable.-** Es aquella construida en subsuelos, las no habitables, escaleras, ductos y estacionamientos.
- **Área Urbana consolidada.-** Es aquella que está ocupada con edificaciones al menos en un 70% de su capacidad.
- **Área Homogénea.-** Unidad de planificación urbana con características funcionales, tipológicas, ambientales y sociales unitarias.
- **Borde superior de quebrada.-** Es la línea formada por los puntos naturales más altos que delimitan el cauce y taludes de una quebrada o río.



REPUBLICA DEL ECUADOR  
GOBIERNO MUNICIPAL  
DE SAN LUIS DE OTAVALO  
**SECRETARIA GENERAL**

8

- **Coefficiente de ocupación del suelo (COS).**- Es la relación entre el área máxima de edificación en planta baja y área del lote. Para determinar este porcentaje únicamente se excluirán el área de escaleras, ascensores y ductos, no la de parqueaderos cubiertos.
- **Coefficiente de utilización del suelo (CUS).**- Es la relación entre el área máxima de edificación a partir del nivel natural del terreno y el área del lote. Igualmente se excluirá en esta relación, las escaleras, ascensores, ductos; no la de parqueaderos cubiertos.
- **Conjunto en Propiedad Horizontal.**- Agrupación de edificaciones destinadas a uso residencial, comercial, oficinas e industrias que comparten elementos comunes de tipo funcional, espacial, estructural o constructivo, que pueden ser enajenados individualmente.
- **Densidad de Población.**- Es el número de personas que habitan o habitaran en una hectárea.
- **Densidad Bruta.**- Es la relación entre el número de habitantes y el área total del predio a urbanizarse.
- **Densidad Neta.**- Es la relación entre número de habitantes y el área neta de lotes.
- **Equipamiento Urbano.**- Son los inmuebles destinados para servicios comunitarios.
- **Informe de Regulación Urbano - Cantonal (IRUC).**- Certificado que contiene las normas de zonificación urbana, de uso territorial y mas regulaciones de un predio.
- **Línea de fábrica.**- Límite entre un lote y el área pública.
- **Lote mínimo.**- Es el área mínima de terreno establecido por zonas para el control de la subdivisión de lotes, urbanizaciones, lotizaciones, etc., propiciando el uso racional del territorio.
- **Lotización.**- Es el fraccionamiento de terreno que se realizarán en el área rural y sobre los 10 lotes, cuyo tamaño será compatible al área rural.
- **Permiso de habitabilidad.**- Es la autorización que la Municipalidad debe conceder para que una construcción entre en servicio.
- **Uso de suelo principal.**- Es el uso predominante que la Municipalidad determina en un sector.
- **Uso de suelo compatible.**- Es aquel cuya implantación puede coexistir con el uso principal sin perder éste ninguna de las características que le son propias dentro del sector delimitado.



REPUBLICA DEL ECUADOR  
GOBIERNO MUNICIPAL  
DE SAN LUIS DE OTAVALO  
**SECRETARIA GENERAL**

- **Uso de suelo condicionado.-** Es aquel uso de suelo cuya aprobación y funcionamiento está condicionado a que se cumplan ciertas obras y parámetros.
- **Uso de suelo prohibido.-** Es aquel que se contrapone o es incompatible al uso principal, por lo cual se prohíbe su implantación o funcionamiento.
- **Urbanización.-** Es un terreno ubicado en el área urbana o urbanizable inmediata, a partir de los 11 lotes en adelante estarán dotados de infraestructura básica, aptos para construir.
- **Mezanine.-** Cuando se construye una planta en dos niveles, con relación visual entre ellos y ocupando hasta el 70 % de la superficie de la planta baja.
- **Vivienda de Interés Social.-** Son aquellos proyectos dirigidos a dar soluciones habitacionales a sectores populares, estarán calificados por el MIDUVI o la Municipalidad, tendrán un tratamiento diferenciado en tamaño de lotes como exigencias Municipales.
- **Zonificación.-** Son las zonas o territorios que por su ubicación, función o actividad económica, se establece el tamaño del lote, altura de edificación y forma de ocupación del suelo.

## **CAPITULO II**

### **NORMAS MÍNIMAS DE ARQUITECTURA**

Las Normas Mínimas de Arquitectura que se detallan a continuación, regirán a todas las edificaciones a realizarse en el Cantón Otavalo, mismas que consta según su función o destino.

#### **SECCIÓN 1 EDIFICACIONES PARA VIVIENDA**

##### **Art. 8.- Locales Habitables y no Habitables:**

- a).- Se consideran locales habitables: La sala, comedor, cocina, estudio, sala de estar, dormitorios y locales comerciales.
- b).- Se consideran locales no habitables: Las circulaciones, lavaderos, servicios higiénicos, bodegas especificando su uso, despensas, estacionamientos.

##### **Art.9.- Servicios Sanitarios:**



REPUBLICA DEL ECUADOR  
GOBIERNO MUNICIPAL  
DE SAN LUIS DE OTAVALO  
**SECRETARIA GENERAL**

10

Salvo los casos del área rural donde no existan los servicios de agua potable o alcantarillado, toda vivienda o departamento obligatoriamente deberá contener por lo menos:

- a) Una cocina con espacio para fregadero y mesón de 1.2 x .55 mts.
- b) Un baño con lavamanos, inodoro y ducha.
- c) Lavandería común y secadero individual desde 3.60 m<sup>2</sup>.
- d) Medio baño para locales comerciales a partir de los 20 mts<sup>2</sup>.

En el sector rural, los baños o medios baños podrán ser implementados en el exterior de la edificación principal, considerando aspectos culturales de la correspondiente comunidad.

#### **Art.10.- Dimensiones Mínimas:**

A continuación se determinan las dimensiones mínimas de puertas y ambientes que deben contemplar las construcciones:

##### **A).- Vanos de puertas:**

- 1) De acceso principal: .90 x 2.05 mts.
- 2) De dormitorio: .80 x 2.05 mts.
- 3) De Cocina: .80 x 2.05 mts.
- 4) De baño: .70 x 2.05 mts.

##### **B).- De Ambientes:**

- 1) Medio Baño: 1.10 x 1.20 mts. – Área: 1.30 mts<sup>2</sup>.
- 2) Baño: 1.10 x 2.00 mts. – Área: 2.20 mts<sup>2</sup>.
- 3) Cocina 1.60 x 2.00 mts. – Área: 3.20 mts<sup>2</sup>.
- 4) Comedor 2.40 x 2.70 mts. – Área: 6.50 Mts<sup>2</sup>.
- 5) Sala 2.70 x 2.70 mts. – Área: 7.30 mts<sup>2</sup>.
- 6) Dormitorio 2.40 x 2.70 mts. – Área: 6.50 mts<sup>2</sup>.
- 7) Área de secadero: 1.50 x 2.40 mts. - Área: 3.60 mts<sup>2</sup>.
- 8) Alturas internas en general 2.30mts.

#### **Art.11.- Iluminación y Ventilación Directa:**

- a) Todo local habitable tendrá iluminación y ventilación natural directa desde el exterior.
- b) Todo local habitable para considerarse iluminado y ventilado, sin división alguna no excederá de 8.00 mts. de profundidad desde la ventana.
- c) Para la iluminación, la ventana tendrá una superficie mínima del 10% del área del local y para ventilación el 0.03%.
- d) Los locales cuyas ventanas estén cubiertas, se considerarán iluminados y ventilados hasta 2.40 mts. de profundidad desde el filo de la cubierta.



REPUBLICA DEL ECUADOR  
GOBIERNO MUNICIPAL  
DE SAN LUIS DE OTAVALO  
**SECRETARIA GENERAL**

11

- e) Ningún local habitable se considerará iluminado y ventilado a través de un garaje cubierto, corredor, escalera u otro ambiente cerrado.
- f) Todo local **habitable** a excepción de la cocina podrá recibir iluminación a través de patios interiores desde 9.00 m<sup>2</sup>, cuyo lado menor será de 2.70 mts. y hasta 3 pisos u 8 mts. de altura. Para edificios de 4 pisos en adelante será un pozo de luz mínimo de 12 mts.
- g) Las cocinas podrán iluminarse mediante patios de hasta 4,80 m<sup>2</sup>., corredor o grada abierta.
- h) Se aceptarán cocinas contiguas al comedor hasta una profundidad de 8 mts. Pero con ducto de ventilación mínimo de 0.32 m<sup>2</sup>. (.40 x .80 m.).

**Art. 12.- Iluminación y Ventilación Indirecta:**

Podrán tener iluminación y ventilación indirecta:

- a) Los comedores anexos a las salas de estar, que no sobrepasen los 8.00 mts. de profundidad desde la ventana.
- b) Los locales no habitables, podrán iluminarse y ventilarse a través de ductos u otros locales, a excepción de las bodegas según la naturaleza contaminante o nociva de las mismas.
- c) Para locales **No habitables** se podrá iluminar y ventilar a través de otros locales o desde el exterior por medio de patios interiores con una superficie mínima de 4.80 m<sup>2</sup>. Cuyo lado menor será de hasta 1.80 mts. y en edificaciones de hasta 3 pisos.
- d) Medios baños, baños y cocinetas podrán ventilarse con ductos mínimo de 0.16 m<sup>2</sup> es decir .40x.40 m. hacia escaleras o de un baño a otro ventilado directamente.
- e) Cobertura de patios: no se permitirá cubrir patios de ventilación e iluminación de locales habitables, particularmente los que sirven a departamentos, pero sí, a locales comerciales siempre que presenten la ventilación suficiente.

**Art. 13.- Patios de iluminación y ventilación:**

- a).-Los patios de iluminación y ventilación para locales habitables de hasta tres pisos u 8 mts., de altura, serán mínimo de 9.00 m<sup>2</sup>. y 2.70 mts. de lado mínimo.
- b).-Compartición de patios: dos o más propietarios podrán establecer servidumbres legales o contractuales para dejar iluminación y ventilación comunes, considerándose como si fuera de un solo predio.
- c).-Acceso a patios de iluminación y ventilación; cada patio deberá tener acceso adecuado y suficiente para su mantenimiento.

**Art.14.- De las Escaleras:**

Las escaleras en vivienda unifamiliar y multifamiliar, deben cumplir los siguientes requisitos:



REPUBLICA DEL ECUADOR  
GOBIERNO MUNICIPAL  
DE SAN LUIS DE OTAVALO  
**SECRETARIA GENERAL**

12

- a) La escalera interna en una vivienda será mínimo de 1.00 m. de ancho.
- b) Para dos o más viviendas, u otros usos, deberá dejarse mínimo de 1.20 mts.
- c) El ancho de los descansos será igual o mayor al resto de la escalera.
- d) Se aceptará iluminación cenital directa hasta de dos plantas.
- e) Solo se permitirá escaleras compensadas en el descanso, al interior de una vivienda, comercio u oficina, mas no para dos o más unidades comunes.
- f) Las huellas serán antideslizantes y tendrán como mínimo 28 cm. Y las contrahuellas no mayor a 18.5 cm., las huellas en gradas o escalinatas exteriores deberán ser mínimo de 35 cm.
- g) Las escaleras no podrán iniciar o llegar directamente a la línea de fábrica, puertas o garajes, siendo obligatorio dejar un descanso mínimo de 1,00 m.

**Art. 15.- Circulaciones Interiores:**

Los corredores o circulaciones interiores se sujetarán a las siguientes disposiciones:

- a) El ancho mínimo de corredores al interior de una vivienda será de 1.00 m. y comunes para dos o más departamentos o locales será de 1.20 mts.
- b) En proyectos que requieran áreas de espera, estas serán independientes a la circulación.

**Art. 16.- Rampas:** las rampas peatonales contemplarán lo siguiente:

- a).- Ancho mínimo de 1.20 mts.
- b).- Antideslizante.
- c).- Pendiente máxima el 12 %.

**Art. 17.-Tanques de gas o calefón:**

a).- Estos artefactos deberán colocarse en una parte exterior del edificio, apropiado para este fin, garantizando ventilación, seguridad y accesibilidad.

**Art. 18.- Vivienda de Conserje**

Para edificios o conjuntos habitacionales de 20 unidades de vivienda en adelante, contarán con vivienda de Conserje con un área mínima de 30 m2.

**SECCIÓN II  
EDIFICIOS PARA EDUCACIÓN**



REPUBLICA DEL ECUADOR  
GOBIERNO MUNICIPAL  
DE SAN LUIS DE OTAVALO  
**SECRETARIA GENERAL**

13

**Art. 19.-** La apertura para el funcionamiento de un Centro Educativo será previa inspección y certificación de la idoneidad de las instalaciones por parte de las Direcciones de Educación y Planificación de la Municipalidad.

**Art. 20.-** La pre-primaria se ubicará en planta baja y los primeros grados en la primera planta alta.

**Art. 21.-** Los patios cubiertos o no y más áreas libres para recreación serán al menos de:

- Para pre- primaria: 1.5 m<sup>2</sup> x alumno.
- Para primaria y media: 5 m<sup>2</sup> x alumno.

**Art. 22.-** Sus servicios sanitarios estarán diferenciados para alumnos y profesores-empleados, aplicando además la normativa para minusválidos.

**Art. 23.-** La altura mínima del local entre el piso y techo será de 3 mts.

**Art. 24.-** Área mínima de aula por alumno será:

- Pre - primaria: 1 m<sup>2</sup> / alumno.
- Primaria: 1.20 m<sup>2</sup> / alumno.
- Capacidad máxima 40 alumnos.

**Art. 25.-** En lo posible, la iluminación natural debe ser por el lado izquierdo y a lo largo del local.

**Art. 26.-** Las ventanas no menos del 20% del área del piso y con ventilación cruzada, asoleamiento controlado y volumen de aire de 3.50 m<sup>3</sup>/ alumno.

**Art. 27.-** Puertas de .90 m. para 1 hoja, de 1.20 m. para dos hojas y se abrirán hacia a afuera.

**Art. 28.-** Corredores y escaleras con ancho mínimo de 1.20 m. libre de pasamanos, hasta 180 alumnos incrementándose por módulos de 60 cm.

### **SECCIÓN III EDIFICACIONES PARA COMERCIO Y OFICINAS**

**Art. 29.- Dimensiones de puertas mínimas:**

- El ancho de los corredores según el número de locales serán de: 1.2m.; 1,8m.; 2.40 m. o más.
- Altura: ..... 2.10 mts.
- Ancho de acceso a oficinas: ..... 0.90 mts.



REPUBLICA DEL ECUADOR  
GOBIERNO MUNICIPAL  
DE SAN LUIS DE OTAVALO  
**SECRETARIA GENERAL**

14

- Ancho entre oficinas:..... 0.80 mts.
- Ancho del acceso a baños: ..... 0.70 mts.

**Art. 30.- Servicios Sanitarios**

- a).- En locales individuales se colocará baño por cada local.
- b).- En locales múltiples, se colocarán baterías de hombres y mujeres separados según normas existentes.

**Art. 31.- Mezanines:**

- a).- Deben tener suficiente iluminación, ventilación e integración visual con la planta baja.
- b).- No ocupar más del 70% del local.

**SECCIÓN IV  
EDIFICACIONES PARA ALOJAMIENTO**

**Art. 32.- Clasificación.**

- a).- **Hotel:** Alojamiento con cafetería, con o sin comedor, más de 30 habitaciones con 50 % de baños privados y el resto con 1 baño cada dos habitaciones, sala común.
- b).- **Hostal:** Alojamiento, alimentación con 12 a 29 habitaciones, con el 25 % de baños privados y el resto con 1 baño cada dos habitaciones, sala común.
- c).- **Hostal Residencial:** alojamiento con cafetería, sin comedor, entre 12 y 29 habitaciones.
- d).- **Pensión:** Alojamiento y alimentación para 6 a 11 habitaciones.
- e).- **Motel:** Alojamiento, cafetería, baño en cada habitación, garaje independiente y fuera de la ciudad.
- f).- **Suite:** Dos o más habitaciones con baño y sala.

**Art. 33.- Vestíbulos:**

Toda edificación para alojamiento debe contar con la recepción y vestíbulo de área mínima de 10 m<sup>2</sup>.

**Art. 34.- Comedores:**

Tendrán ventilación natural o mecánica, su área de acuerdo a la categoría y capacidad.

**Art. 35.- Pasillos y Escaleras:**

Su ancho, según la categoría pero mínimo de 1.20 mts., en adelante.

**Art. 36.- Iluminación y Ventilación:**



REPUBLICA DEL ECUADOR  
GOBIERNO MUNICIPAL  
DE SAN LUIS DE OTAVALO  
**SECRETARIA GENERAL**

15

De acuerdo a lo establecido en los edificios para vivienda.

#### **SECCIÓN V EDIFICACIONES PARA SERVICIOS**

##### **Art. 37.- De Mecánicas, Lubricadoras, Lavadoras, Cambios de Aceite o similares**

Estos locales de servicio, deberán cumplir con lo siguiente:

- a) En ningún caso ocupar la vía pública.
- b) Área mínima de terreno 350 M2.
- c) Construidas con materiales antideslizantes, estables, cubiertas las áreas de trabajo.
- d) Implementarán un eficiente sistema de evacuación de aguas lluvia, con rejillas y separadores de grasas antes de evacuar a la red de alcantarillado público.
- e) Sus cerramientos con paredes de mampostería sólida, su altura entre 2.50 mts. y 3.50 mts.
- f) Tendrán mínimo una batería sanitaria completa (inodoro, lavabo, ducha y urinario).

##### **Art. 38.- De los Centros de Distribución de Combustibles:**

Se observará el Reglamento Ambiental de Operaciones Hidrocarburíferas del Ecuador y además se observará lo siguiente:

- a) En áreas urbanas, frente mínimo de 30 m. y 750 m2., calles con ancho mínimo de 12.00 m.
- b) En áreas rurales de 55 m. por 70 m. de fondo, junto a caminos secundarios o primarios se respetará los derechos de vía de 35 m. desde el centro de la vía al surtidor.
- c) A la carretera Panamericana y caminos primarios: 55 x 90m.
- d) Distancia mínima a una estación o subestación eléctrica = 100 m.
- e) Mínimo a 200 m. a otra gasolinera o establecimiento educacional, mercado, hospital, iglesia o cualquier otro sitio de aglomeración humana.
- f) Se prohíbe instalar dentro del Centro Histórico.
- g) No podrán estar a menos de 12.00 m. de líneas de alta tensión hasta 2.300 voltios y 50 m. a más de 12.300 voltios.
- h) Los surtidores se ubicarán a una distancia mínima de 6 m. de la zona de administración y a 10 m. del área de tanques.
- i) La distancia mínima entre surtidores será de 6 m.
- j) No se permitirá la instalación de tanques bajo las calzadas, retiros ni subsuelos de edificaciones.
- k) La distancia de los tanques a una edificación será mínimo de 3m.
- l) Para la aprobación definitiva deberá presentarse una certificación de la Dirección Nacional de Hidrocarburos quien determina las normas actualizadas de seguridad.
- m) Se exceptúa los distribuidores de gas doméstico.

#### **SECCION VI**



REPUBLICA DEL ECUADOR  
GOBIERNO MUNICIPAL  
DE SAN LUIS DE OTAVALO  
**SECRETARIA GENERAL**

16

### IMPLANTACIONES INDUSTRIALES

#### Art. 39.- Cobertura:

Comprende a todas las edificaciones donde se lleven a cabo operaciones de producción industrial, almacenamiento bodegaje, reparación de artefactos, producción artesanal, reparación mecánica, mantenimiento, etc.

#### Art. 40.- Clasificación

**a).- Industrial 1** o de bajo impacto: Son los talleres artesanales de pequeña industria, talleres automotrices, mecánicas, carpinterías, etc. Que no produzcan ruido exterior mayor a 55 Db. entre las 6.00 H. a 20.00 H o de 40 Db. entre las 20.00 H a 6.00 H. Pueden compartir con vivienda de baja densidad.

**b).- Industrial 2** o de mediano impacto: Como son las lubricadoras, mecánicas semi pesadas, distribución de pinturas, solventes, aserraderos.

Su funcionamiento estará condicionado a medidas de mitigación de impacto ambiental y según el uso de suelo. No pueden sobrepasar el ruido externo de 70 Db. de 08.00 H. a 20.00 H. y que descargue a la atmósfera elevadas cantidades de contaminación gaseosas o material particulado.

**c).- Industrial 3** o de alto impacto: Toda industria que genere en el ambiente externo un nivel sonoro mayor a 70 Db. durante el día y 60 Db. en la noche.

**d).- Industrial peligrosa:** De almacenamiento o combustibles (todo tipo), envasadoras de gas licuado o gases industriales (oxígeno, hidrógeno) explosivos, fábricas de compuestos químicos, etc.

Su control y medidas de mitigación lo determinará conjuntamente la Dirección de Medio Ambiente, con la Comisaría de Construcciones y Control Urbano.

## CAPITULO III ORDENAMIENTO ARQUITECTÓNICO

### SECCIÓN I DE LO ARQUITECTÓNICO EN GENERAL

Las siguientes disposiciones de carácter arquitectónico que se detallan a continuación, son complemento a las Normas Mínimas antes descritas y se aplicarán igualmente a nivel cantonal.



REPUBLICA DEL ECUADOR  
GOBIERNO MUNICIPAL  
DE SAN LUIS DE OTAVALO  
**SECRETARIA GENERAL**

17

**Art. 41.- Disposiciones Arquitectónicas Generales.-**

- a) No es procedente subdividir edificaciones existentes, salvo que su estructura sea independiente y cumpla con el tamaño y frente mínimo asignado al sector, caso contrario se individualizará mediante el Régimen de Propiedad Horizontal.
- b) Las esquinas de las edificaciones ubicadas en las intersecciones de vías, deberán conformar diagonales mínimo de 2.40 m. o curvas con radios a línea de fábrica de 3.00 a 5.00 mts.
- c) En áreas urbanas, los cuatro frentes de las edificaciones orientados hacia espacios públicos o privados deberán ser enlucidas o al menos y pintadas de color blanco, la Municipalidad podrá ejecutar y emitir títulos de crédito, para luego proceder al cobro con los respectivos recargos.
- d) La pendiente de una cubierta, incluida la tapa grada no podrá realizarse hacia predios colindantes, salvo autorización expresa y notariada del propietario colindante.
- e) No se aceptarán bodegas al interior de la vivienda, como justificación para crear dormitorios o estudios sin condiciones de habitabilidad.
- f) No se aceptarán ventanas para ventilar o iluminar en paredes colindantes con otros predios.
- g) En todos los sectores con edificaciones que vaya adosada, la fachada nueva deberá guardar armonía y continuidad en altura y volados con las colindantes, siempre que no atenten a la seguridad.
- h) De existir adosamiento del colindante, fuera de lo que establece la zonificación, se permitirá igualmente adosarse con la altura establecida en la zonificación.
- i) La municipalidad exigirá cubiertas inclinadas además de las urbanizaciones así establecidas en sus Ordenanzas, en los barrios o ciudadelas como Santa Anita, Monserrate, Rumiñahui, Sector Central, etc.

**Art. 42.- De Los Retiros:**

Salvo lo que establezca explícitamente la Ordenanza de las nuevas urbanizaciones, se tomará en cuenta lo siguiente:

- a) Respetar los retiros existentes en el sector y/o zonificación establecida; lo cual deberá reflejarse en los datos de la línea de fábrica y de haber algún error en ella, se verificará u observará en la aprobación del proyecto.



REPUBLICA DEL ECUADOR  
GOBIERNO MUNICIPAL  
DE SAN LUIS DE OTAVALO  
**SECRETARIA GENERAL**

18

- b) Los retiros frontales solicitados en planta baja podrán ser ocupados con locales comerciales hasta una altura de 3.50 m. con cubierta inaccesible.
- c) Donde esté previsto realizar edificaciones sobre línea de fábrica, será obligatorio conservar o fortalecer la imagen y ordenamiento urbano – arquitectónico del sector, salvo que se deje un retiro mínimo de 10 mts. Para en el futuro realizar otra edificación en línea de fábrica, caso contrario levantar una pared de mínimo de 3.50 mts. de altura.
- d) Los retiros lateral y posterior de 3.00 mts. solicitados, será para planta baja, mientras que en planta alta se podrá volarse hasta 60 cm. máximo. También se podrá adosar pero únicamente en planta baja con una altura de hasta 3.50m. y cubierta inaccesible. Su área será tomada en cuenta para el COS y CUS.
- e) En los retiros solicitados, se aceptarán gradas o plataformas hasta una altura máxima de 54 cm. sobre el piso, para respetar la privacidad del vecino.
- f) La aceptación notariada de adosamiento posterior para plantas altas entre colindantes, será un requisito a tomarse en cuenta pero no suficiente, el Análisis de la manzana o sector permitirá que la Dirección de Planificación o Concejo Municipal acepte o no dicha posibilidad.

**Art. 43.- Ampliaciones.-**

Para proyectos de ampliación o nuevas edificaciones en un mismo lote, deberán presentar:

- a) Gráfico de lo existente indicando sus ambientes. La intervención a realizarse deberá mantener las condiciones de habitabilidad de lo existente propiciando una adecuada integración arquitectónica y al entorno existente (altura, volado, fachada, pudiendo compartir patios de iluminación).
- b) Con el estudio estructural suscrito por un Ingeniero Civil presentado para el permiso de construcción, se ratificará o negará la viabilidad técnico-estructural para su ampliación.

**Art. 44.- De los Volados:**

- a) En construcciones adosadas y en línea de fábrica, se permitirán volados, siempre y cuando los edificios contiguos lo tengan, propiciando la unidad morfológica de la manzana y no atenten a la seguridad excepto la presencia a menos de 1.20 de cables eléctricos.
- b) Se permitirán volados sobre los retiros laterales y posteriores máximo 60 cm. pero si el colindante ha dejado 3.00m. se respetará igual distancia.



REPUBLICA DEL ECUADOR  
GOBIERNO MUNICIPAL  
DE SAN LUIS DE OTAVALO  
**SECRETARIA GENERAL**

- c) En pasajes o vías menores a 6.00 mts. de ancho no se permitirán volados.
- d) Cualesquier elemento constructivo deberá respetar la distancia mínima de 1.20 m. con respecto a los postes y cables eléctricos.
- e) Todo volado o elemento sobresalido de una construcción en línea de fábrica, tendrá una altura mínima de 3m. desde la acera.
- f) Los volados hacia espacios públicos, menos hacia pasajes, serán de hasta de 0.80 mts.
- g) En fachadas de planta baja y a línea de fábrica no se permitirá ningún tipo de sobresalidos.

**Art. 45.- De las Escaleras.-** Observar lo establecido en las Normas Mínimas en el capítulo II.

**Art. 46.- Salidas de Emergencia:**

Toda edificación que proyecte concentrar en cualquier momento más de 50 personas o en locales comerciales cuya área total sea mayor a 1.000 m<sup>2</sup>, deberá contemplar adicionalmente salidas de emergencia y cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Existirán en cada nivel.
- b) Tendrá salida directa a la vía pública o circulaciones principales.

**Art. 47.- De los Cerramientos:**

- a) Los cerramientos entre predios y laterales hacia la vía pública tendrán una altura máxima de 3.50 m.
- b) Los cerramientos frontales serán de acuerdo a lo determinado para el sector en particular.

**Art. 48.- Supresión de barreras urbano – arquitectónicas para la accesibilidad de personas con discapacidad y movilidad reducida.-**

- a) Todo edificio destinado a funciones públicas, debe contemplar la accesibilidad y de uso a personas con minusvalía orgánica o circunstancial, suprimiendo obstáculos tanto en el plano horizontal como vertical. Se tomará en cuenta especialmente en:
  - Residencias colegiales con más de 50 plazas.
  - Orfanatos.
  - Hoteles con capacidad de más de 50 plazas.
  - Terminal de pasajeros.
  - Servicios bancarios.



REPUBLICA DEL ECUADOR  
GOBIERNO MUNICIPAL  
DE SAN LUIS DE OTAVALO  
**SECRETARIA GENERAL**

20

- Centros asistenciales.
  - Centros educativos.
  - Servicios de administración pública.
  - Locales de espectáculos para más de 50 personas, etc.
- b) Pisos: Las caminerías exteriores serán de un ancho mínimo de 1.20 m. y antideslizantes, los bolardos que impiden el acceso vehicular deberán estar separados entre sí por lo menos 90 cm.
- c) Cuando en un espacio de circulación sea imprescindible instalar barreras funcionales como es el caso de buzones, señales, faroles, etc. deberá dejarse un ancho libre de al menos 1.20 m.
- d) Todos los elementos de volado, publicitarios, etc. Que se ubiquen sobre áreas de circulación deberán dejar una altura mínima de 2.10mts.
- e) Se tomará en cuenta las normas INEN existentes al respecto.

Nota.- Este artículo se complementará o será reemplazado por la Ordenanza de "Eliminación de barreras Urbano - Arquitectónicas".

**Art. 49.- De los Estacionamientos.-**

a).-Todo proyecto de edificación cuyo terreno tenga desde los 10 mts. de frente a una calle, deberá considerar área para estacionamientos según se establece a continuación:

1. Dimensiones mínimas: 5.00 mts. x 2.50 mts.
2. Espacio entre vehículo: 50 cm. (uno tras otro).
3. Se permitirá parquear máximo hasta 3 vehículos seguidos.
4. De requerir rampa con más del 10% de pendiente, se iniciará por lo menos a 3 mts. de la l. fábrica.
5. El número de parqueaderos como mínimo será:

1 vivienda =	opcional
2 viviendas =	1 parqueadero
3 o 4 viviendas =	2 parqueaderos
5 o 6 viviendas =	3 parqueaderos

Local Comercial de hasta 600 m<sup>2</sup>.; por cada 200 m<sup>2</sup>.de construcción tendrá 1 estacionamiento más.

b).- El ingreso y salida vehicular preferentemente no debe estar ubicado en las esquinas, se realizará desde la calle secundaria, identificando la entrada y/o salida de vehículos, siempre precautelando la seguridad del peatón.

c).- La acera de entrada a los estacionamientos mantendrá el nivel del resto, debiendo desde la calzada realizar una rampa de 52 cm. de ancho incluido el bordillo. De haber desnivel al interior del predio, el acceso vehicular mantendrá el nivel de la acera hasta 3 m. adicionales al interior, luego se realizará la rampa.



REPUBLICA DEL ECUADOR  
GOBIERNO MUNICIPAL  
DE SAN LUIS DE OTAVALO  
**SECRETARIA GENERAL**

21

- d).- En zonas residenciales se podrá construir garajes en los retiros frontales, con paredes transparentes o caladas. En ningún caso la ocupación superará el 30 % del frente del lote, pero su acceso limitado para no interrumpir la circulación peatonal.
- e).- Los estacionamientos públicos que tengan más de 30 vehículos, tendrán 2 carriles, uno de entrada y otro de salida, mínimo de 2.60mts de ancho c/u.
- f).- La altura mínima de los estacionamientos será de 2.20mts.
- g).- La circulación tendrá una rampa de hasta 18% en tramos cortos y el radio de curvatura al centro del carril menor será de 4.50mts.
- h).- Todo espacio destinado a estacionamiento debe disponer de un área de reserva para coches de minusválidos.

**Art. 50.- Instalaciones Hidro - Sanitarias y Eléctricas:**

- a) Los medidores de agua potable y energía eléctrica serán ubicados en la parte exterior de la edificación para su fácil lectura.
- b) Los planos de las instalaciones hidro-sanitarias de edificaciones desde cuatro plantas, 500 m2. o 6 unidades de vivienda en adelante, serán aprobados por la DAPA.
- c) Las instalaciones de Agua Potable en viviendas comunes de uno o dos pisos deben tener los diámetros que a continuación se detallan:

Tipo de Vivienda	Líneas de Columnas	Líneas de Distribución
Vivienda de 1 piso (1 departamento)	-----	1/2"
Vivienda de 1 piso (2 departamentos)	-----	3/4"
Vivienda de 2 pisos (1 departamento)	3/4"	3/4"
Vivienda de 2 pisos (2 departamentos)	1"	3/4"

- d) Las instalaciones en general serán centralizadas, pero cada vivienda o departamento y local comercial a partir 50 m2, tendrán su propio medidor de agua y de energía eléctrica ubicado en el exterior.
- e) Los espacios comunes como: Escaleras, corredores, patios, etc. Serán tomados en cuenta en la construcción para que tengan su propio medidor de energía eléctrica .

**Art. 51.- Edificaciones para Uso Industrial:**



REPUBLICA DEL ECUADOR  
GOBIERNO MUNICIPAL  
DE SAN LUIS DE OTAVALO  
**SECRETARIA GENERAL**

22

A más de los requisitos previstos en las Normas Mínimas, de incendios con el visto bueno de los bomberos, las edificaciones destinadas a usos industriales cumplirán las exigencias siguientes:

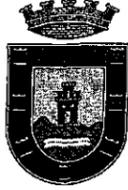
- a) Retiros Industriales: Para las industrias que por su naturaleza lo requieran, podrán establecerse retiros especiales, mayores a los previstos en la zonificación respectiva. No se permitirán ninguna clase de construcción sobre los retiros establecidos.
- b) Disposición de desechos sólidos industriales: Se sujetarán a las normas del Departamento de Desechos Sólidos y demás organismos competentes en razón de la materia.
- c) Vertidos Industriales: Estarán sometidos a las disposiciones del Departamento de Higiene Municipal, DAPA y demás organismos competentes en la materia, conforme la Ley.

**Art. 52.- Prevención Contra Incendios:**

- a) Los proyectos que contengan subsuelo y cuatro plantas altas, asumiendo al mezanine como una planta o un área total de construcción desde los 600 m<sup>2</sup>. en adelante deberán considerar normas o recomendaciones contra incendios.
- b) Durante la construcción del edificio, personal de la Municipalidad y/o Cuerpo de Bomberos, podrán realizar inspecciones para constatar el cumplimiento de las medidas de protección contra incendios, así como también para la devolución del fondo de garantía.
- c) El número de extinguidores no será inferior a uno por cada 200 m<sup>2</sup> de edificación, ubicados en lugares de fácil acceso junto a salidas identificables y a una distancia máxima de 25 mts.
- d) Las puertas principales en ese tipo de edificaciones se construirán con materiales a prueba de fuego.

**Art. 53.- Ventilación Mecánica:** Se permitirá únicamente en los siguientes casos:

- a) En talleres o locales donde se produzca emanación gaseosa o polvo en suspensión.
- b) Locales cerrados y ocupados por más de 50 personas con un área igual o inferior a 3 m<sup>2</sup>. Por persona.
- c) Locales ubicados en sótanos donde se reúnan más de 10 personas.
- d) Locales especializados que por su función requieran ventilación mecánica.



REPUBLICA DEL ECUADOR  
GOBIERNO MUNICIPAL  
DE SAN LUIS DE OTAVALO  
**SECRETARIA GENERAL**

23

## **SECCIÓN II DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

**Art. 54.-** Podrán sujetarse al régimen de Propiedad Horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades sean de vivienda, oficinas, locales comerciales u otros bienes que puedan funcionar independientemente y ser enajenados individualmente, que estén de acuerdo a la Ley y Reglamento de Propiedad Horizontal.

**Art. 55.-** Los planos arquitectónicos deben ser presentados y aprobados de manera explícita que permita identificar las diferentes unidades o denominaciones privadas y comunales con sus respectivas áreas, luego presentarán los linderos de cada unidad, alícuotas y Reglamento de Propiedad Horizontal.

**Art. 56.-** Las edificaciones del Sector Central para constituirse bajo el régimen de Propiedad Horizontal deberán presentar:

- a) Según lo estipulado en el Art. 1 de la Ley de Propiedad Horizontal se presentará una galería, escalera, zaguán o patio de acceso común para todos los copropietarios.
- b) Las unidades independientes pueden constituirse por crujías, permitiéndose la organización interna en dos plantas (tipo duplex) con vinculación vertical interna, esta organización no implicará la modificación de corredores, galerías, escaleras, zaguanes, ni patios, debiendo respetarse la tipología arquitectónica y la expresión morfológica de fachadas, tanto exteriores como interiores.
- c) Podrán constituirse las unidades independientes por pisos o partes de los mismos, siempre y cuando el entrepiso presente el suficiente aislamiento acústico y térmico, que las paredes entre unidades garanticen privacidad, con un espesor de paredes medianeras mínimo de 20 cm.
- d) Los entrepisos entre unidades, podrán ser de cualquier material compatible con el sistema soportante de la edificación, de tratarse de entrepisos de madera, se colocará un cielo raso falso.
- e) La circulación interior, tanto horizontal como vertical, tendrán mínimo 1m. de ancho.
- f) Un Ingeniero Civil presentará informe técnico sobre la estabilidad de la edificación.

## **SECCIÓN III DE LA SISMO RESISTENCIA.-**



REPUBLICA DEL ECUADOR  
GOBIERNO MUNICIPAL  
DE SAN LUIS DE OTAVALO  
**SECRETARIA GENERAL**

**Art. 57.-** Los proyectos estructurales observarán las normas básicas y recomendaciones del Código Ecuatoriano de la Construcción, parte reglamentaria, volumen I, elaborado por el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN) y Normas Mínimas, además se observará lo siguiente:

- a) En la memoria descriptiva del análisis y diseño estructural deberán incluirse, claramente expresados los criterios estructurales generales y los parámetros básicos utilizados en el diseño sismo – resistente del edificio.
- b) Las construcciones que sobrepasen los tres pisos, al cálculo estructural se adjuntará el estudio de suelos.

#### **SECCIÓN IV NORMAS PARA EDIFICACIONES PATRIMONIALES DEL SECTOR CENTRAL Y OTRAS**

**Art. 58.-** Para las edificaciones calificadas como Patrimonio Arquitectónico se determina:

a).- Que se conserven todos sus elementos, sean de carácter:

- **Espacial:** ambientes cerrados y abiertos.
- **Organizativos:** zaguanes, galerías, patios, escaleras y portales.
- **Constructivos:** paredes y elementos portantes (muros y columnas), entrepisos, cubiertas, pilastras, arquerías, bóvedas, cielorrasos, armaduras, dinteles y zócalos.
- **Compositivos:** portadas, balcones, puertas, ventanas, balaustradas, aleros, molduras, pavimentos, empedrados, cerámicos, murales, vitrales, forjados y barandas.
- **Del entorno:** áreas de vinculación con el espacio público, cerramientos, jardines y vegetación.

b).- Las edificaciones con niveles de deterioro reversible o que presenten elementos añadidos e impropios, están sujetas a intervenciones de recuperación mediante obras de restauración, pudiendo complementarse con obras de reconstrucción donde se hubiere perdido partes de la edificación.

c).- No se podrá modificar las fachadas que dan a la calle ni otras expresamente protegidas, salvo cambio de puertas y ventanas manteniendo las características tipológicas, con la debida autorización de la Dirección de Planificación.



REPUBLICA DEL ECUADOR  
GOBIERNO MUNICIPAL  
DE SAN LUIS DE OTAVALO  
**SECRETARIA GENERAL**

25

- d).- En caso de que la edificación se encuentre en su interior totalmente deteriorada, se propondrá un proyecto que permita mantener o rescatar los detalles exteriores e interiormente que se ajuste al tipo de arquitectura calificada como patrimonio.
- e).- Cuando una edificación de esta categoría hubiese sido derrocada sin permiso alguno, la municipalidad obligará al propietario a reconstruir lo que existió en su totalidad.
- f).- Para los casos en que la restauración o ejecución de un proyecto arquitectónico requiera previamente derrocar ciertos elementos edificatorios importantes, para garantizar su restitución o recreación arquitectónica, previo a otorgar el permiso de construcción y derrocamiento, se deberá exigir una garantía económica, establecida por la Dirección de Obras Públicas.
- g).- Se permitirá cubrir los patios con material translúcido o transparente, garantizando la iluminación y ventilación suficiente con los correspondientes detalles.
- h).- No se podrá modificar la altura de entresijos, excepto cuando la altura de los ambientes sea mayor a 4.60 m. caso en el que podrán construirse altillos con un área máxima del 70% del área del ambiente intervenido y no se afecten a puertas ni ventanas. Se deberá asegurar iluminación natural y ventilación, sin realizar aberturas adicionales hacia las fachadas protegidas.
- i).- Este tipo de edificación es susceptible de ampliación siempre y cuando mantenga su particularidad tipológica de patio central, con área y lado mínimo de 24.00 m<sup>2</sup>. y 4.00 m respectivamente, deberá integrarse al conjunto y su particularidad arquitectónica.
- j).- Se prohíbe el revestimiento de fachadas con cerámica, graniplast, amiantite o grafiados con colores que desentonen el sector. En lo posible se tratará de que los acabados y texturas se mantengan con materiales naturales vistos, como la piedra, la madera y enlucidos lisos o materiales que simulen los permitidos.

**Art. 59.- Para los nuevos proyectos a edificarse en los Sectores Centrales se determina:**

La altura de las edificaciones y por ende el número de pisos permitidos estará determinado por la altura de las edificaciones calificadas colindantes a fin de mantener o generar una imagen morfológica uniforme y de complementación, generándose sub-sectores de dos y tres pisos.

- a) La altura de planta baja, detalles constructivos y especialmente de fachada, serán debidamente integrados, presentados con fotografías y perfiles explicativos con respecto a las construcciones colindantes



REPUBLICA DEL ECUADOR  
GOBIERNO MUNICIPAL  
DE SAN LUIS DE OTAVALO  
**SECRETARIA GENERAL**

26

- b) En caso de no tener referencias laterales de edificaciones protegidas tipo A, la altura de la planta baja será mínimo de 3 m. y altura total de 9 m. a la fachada frontal y posterior, luego la cubierta inclinada bajo la cual puede habilitar espacios.
- c) Los zaguanes tendrán un ancho mínimo de 1.20 m. de existir el zaguán en edificaciones a completarse con nueva construcción, deberá obligatoriamente mantenerse.
- d) Las fachadas deberán tener composición unitaria o complementaria con las edificaciones colindantes, básicamente presentarán una proporción del 60% lleno y 40% vacío, a excepción de la planta baja, cuya proporción será del 40% lleno y 60% vacío.

#### **CAPITULO IV DEL ORDENAMIENTO URBANO**

##### **SECCIÓN I USOS DEL SUELO URBANO**

**Art. 60.-** Los usos del suelo urbano se clasifican en Generales y Detallados.

**Los Generales**, pueden ser: Residencial, Comercial, Administrativo, Industrial, Equipamiento, Servicios Públicos y Protección Ecológica.

**Los Detallados**, se refieren al uso del suelo diferenciado al interior del uso general.

**Art. 61.-** En el uso del suelo se presentan relaciones de compatibilidad, condicionado o prohibido, mismas que se determinan en las zonificaciones.

**Art. 62.- Uso de suelo Residencial:** Es el de inmuebles destinados a vivienda y pueden ser:

- a) **Residencial R1**, vivienda de baja densidad (neta) hasta 300 habitantes por hectárea.
- b) **Residencial R2**, vivienda de mediana densidad (neta) hasta 600 hab./ Ha.
- c) **Residencial R3**, vivienda de alta densidad (neta) de hasta 1.100 hab./ Ha.

**Art. 63.- Uso de Suelo Comercial:** Son los inmuebles destinados al comercio y pueden ser:

- a) **Comercio barrial:** El comercio vecinal y es compatible a vivienda (tiendas, farmacias, papelerías, consultorios, picanterías, sastrerías, joyerías, etc.)



REPUBLICA DEL ECUADOR  
GOBIERNO MUNICIPAL  
DE SAN LUIS DE OTAVALO  
**SECRETARIA GENERAL**

27

- b) **Comercio sectorial:** El comercio dirigido a un sector de la ciudad (almacenes de artículos de hogar, repuestos, oficina de profesionales, restaurantes, micro mercados, ferreterías, etc.).
- c) **Comercio zonal:** El comercio dirigido a toda una zona de la ciudad (mercados, centros comerciales, funerarias, vidrierías, pinturas, mecánicas, etc.)
- d) **Comercio de ciudad:** corresponde a nivel mayor de comercio e incidencia dentro de la ciudad (mercado mayorista, camal, autoservicios, materiales de construcción, agropecuarios, etc.).
- e) **Especial:** corresponde a comercios con niveles de contaminación o riesgo como de productos industriales, químicos, inflamables o explosivos.

**Art. 64.- Uso del Suelo Industrial:** Destinado a operaciones de producción industrial, almacenamiento y bodegaje, reparación de productos y mantenimiento de automotores, ver en normas mínimas sección VI, Capítulo II.

**Art. 65.- Usos de Suelo para Equipamiento y Servicios:** Es aquel destinado a un conjunto de actividades que satisfacen necesidades o mejoran la calidad de vida en las áreas urbanas.

Los usos de suelo detallados se definen por la cobertura sectorial, zonal o general y pueden ser:

- a) **Equipamiento sectorial,** es complementario con uso de suelo, residencial y comprende los usos de suelo de educación, salud, bienestar social, recreación, cultura y religión.
- b) **Equipamiento zonal,** engloba a establecimientos especializados o mayores en educación, salud, bienestar social, cultura, administración, recreación, religión y cementerios (complejos recreativos, galleras, cines, estadios, museos, etc.).
- c) **Equipamiento general,** es el equipamiento especializado que da servicio a nivel de ciudad en lo social, cultural y deportivo. (zoológico, cementerio, seguridad, etc).

**Art. 66.- Servicios Públicos:** Son los que prestan el Estado o los Gobiernos Sectoriales, tales como: transporte, redes e instalaciones de agua, alcantarillado, energía eléctrica, telecomunicaciones e instalaciones para el tratamiento y disposición de desechos sólidos, y pueden ser:

- a) **Nivel sectorial,** los servicios públicos compatibles con áreas residenciales como paradas de buses y otras de infraestructura.
- b) **Nivel zonal,** engloban transporte, disposición y transporte de desechos sólidos, instalaciones centrales de agua, energía eléctrica y telefonía (tanques de agua potable – transporte).



REPUBLICA DEL ECUADOR  
GOBIERNO MUNICIPAL  
DE SAN LUIS DE OTAVALO  
**SECRETARIA GENERAL**

28

- c) **Nivel General**, los que corresponden a instalaciones de transporte mayores como terminales terrestres, ferroviarios e instalaciones de tratamientos de residuos sólidos.

**Art. 67.- Uso de Suelo de Protección Ecológica:** Es el destinado a la conservación y protección del medio ambiente urbano y rural, se permitirán únicamente usos agrícolas y forestales. Su uso será reglamentado a través de planes de manejo específicos.

## **SECCIÓN II DE LA ZONIFICACIÓN**

**Art. 68.-** La zonificación determina la forma de ocupación en el lote con las construcciones (retiro frontal, lateral, posterior), el área y frente mínimo, la altura máxima de edificación. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS).

**Art. 69.-** La zonificación afectará a los lotes que tengan su frente hacia el eje vial, mientras que en el interior se podrá disminuir el frente y superficie hasta en un 25 %.

**Art. 70.-** Para codificar la zonificación se establece un código alfa-numérico y tres dígitos cuyos significados son los siguientes:

- a) **SC = Que identifica el Sector Central o la forma de ocupación del predio:**

**AR = Aislada con retiro frontal**  
**AS = Aislada sin retiro frontal**  
**PR = Pareada con retiro frontal**  
**PS = Pareada sin retiro frontal**  
**CR = Continua con retiro frontal**  
**CS = Continua sin retiro frontal**

- b) **Los dos o tres primeros dígitos identifican la dimensión del lote mínimo.**

**1: Lote de interés social: 90 a 120 m2.**  
**12: 120 m2.**  
**20: 200 m2.**  
**30: 300 m2.**  
**40: 400 m2.**  
**100: 1000 m2.**  
**150: 1500 m2.**  
**250: 2500 m2.**  
**500: 5000 m2.**



REPUBLICA DEL ECUADOR  
GOBIERNO MUNICIPAL  
DE SAN LUIS DE OTAVALO  
**SECRETARIA GENERAL**

29

c) El tercero o cuarto dígito identificará el número de pisos permitido.

**Art. 71.-** Cuando parte o toda la edificación no se destine a vivienda, como el caso de comercios, oficinas o bodegas, para el cálculo del COS Y CUS, se permitirá un incremento del 20 %, siempre que no signifique alterar la altura y retiros de la edificación.

**Art. 72.-** En caso de que la zonificación establecida, determine parámetros que contradiga o sean incoherentes a la real tendencia edificatoria presentada en un 30 % de determinado tramo, la normativa podrá ser reconsiderada y modificada por la Dirección de Planificación.

**Art. 73.-** Cuando un lote presente una superficie de el 100% mayor que el tamaño mínimo destinado al sector, podrá intensificarse el uso del suelo con mayor altura, pero aumentando los retiros previstos.

**Art. 74.-** Los predios ubicados en la Zona Rural, se los identificará con la ZR y tendrán un uso acorde a las actividades dadas del sector como pueden ser de: vivienda, agricultura, ganadería o forestal.

### **SECCIÓN III LAS ZONAS URBANAS CENTRALES**

De acuerdo a la característica arquitectónica del centro de la ciudad de Otavalo y sus Cabeceras Parroquiales en los casos que ameriten, se establecerán Zonas Centrales con tratamiento particular.

#### **De Los Objetivos de la Calificación:**

**Art. 75.-** La Zona Central de Otavalo se establece en virtud de su representatividad espacial, característica arquitectónica y constituir un referente histórico del desarrollo urbano de la ciudad, estará sujeta a normas particulares de conservación, recuperación o tratamiento arquitectónico.

**Art.- 76.-** En las Cabeceras Parroquiales que ameriten, en coordinación con las Juntas Parroquiales se definirán y tratarán como Zonas Centrales mediante resolución del Concejo Municipal.

**Art. 77.-** Edificaciones Protegidas son todas aquellas: Monumentales, Institucionales y Residencias particulares con valor histórico, arquitectónico y económico que deben ser conservadas y recuperadas.

**Art. 78.-** Para la aprobación de recuperación o intervención en proyectos considerados como Patrimoniales, se presentará previamente un anteproyecto, mismo que deberá mantener las características arquitectónicas del sector.



REPUBLICA DEL ECUADOR  
GOBIERNO MUNICIPAL  
DE SAN LUIS DE OTAVALO  
**SECRETARIA GENERAL**

30

**Art. 79.-** Para efecto de intervenir, recuperando, modificando o demoliendo las edificaciones ubicadas en el área central, se procederá de acuerdo a la categoría de protección o no del inmueble identificado.

**Art. 80.- Delimitación:** En el caso de Otavalo, el sector central de la ciudad está comprendida dentro de los siguientes límites territoriales:

- NORTE:** Calle Juan de Dios Morales, desde el río Tejar hasta la 2da. Línea Férrea.  
**SUR:** Calle José Mejía Lequerica, desde el río Tejar hasta la proyección de la calle Guayaquil.  
**ESTE:** Carretera antigua hacia Quito, desde la intersección de la escalinata de la calle José Joaquín Olmedo, continúa por la segunda línea del ferrocarril hasta la intersección con la proyección de la calle Juan de Dios Morales.  
**OESTE:** Río el Tejar, desde la calle José Mejía Lequerica hasta la Juan de Dios Morales.

En el caso de las Cabeceras Parroquiales, se calificará mediante resolución, una vez que se coordine y acuerde con las autoridades y directivos de cada localidad.

#### **SECCIÓN IV DE LOS SOLARES NO CONSTRUIDOS Y CASAS ABANDONADAS**

**Art. 81.-** Con el propósito de evitar el acaparamiento, especulación del suelo urbano y propiciar un mejor uso y oferta del mismo, se cobrará un impuesto anual a todo solar no construido o con edificación obsoleta que esté ubicado dentro del área urbana con factibilidad de servicios básicos como agua potable, alcantarillado y energía eléctrica.

**Art. 82.-** En caso de solares acondicionados y destinados para estacionamiento de vehículos, los propietarios deberán obtener de la municipalidad la respectiva autorización, demostrar su idoneidad y funcionamiento como tal, para estar exento del recargo por lote no construido.

**Art. 83.-** Cuando por incendio, terremoto u otra causa similar se destruyere un edificio, no habrá lugar al recargo de que trata esta sección a los cinco años inmediatos al siniestro.

**Art. 84.-** Los solares ubicados dentro del perímetro urbano con factibilidad de servicios en los cuales los propietarios deben construir o rehabilitar las construcciones y que habiendo permanecido en poder de una misma persona, sea natural o jurídica, con excepción de las de derecho público, por un período de 5 años o más, podrán ser expropiados por el MIDUVI o la Municipalidad según establecen los artículos 320 y 321 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

#### **SECCIÓN V DE LOS EQUIPAMIENTOS:**



REPUBLICA DEL ECUADOR  
GOBIERNO MUNICIPAL  
DE SAN LUIS DE OTAVALO  
**SECRETARIA GENERAL**

31

**Art. 85.-** De acuerdo a la necesidad de implementar áreas verdes y equipamiento comunitario en los asentamientos poblacionales, se determina que para ello, los proyectos de hasta 60 viviendas destinen el 15% y más de 60 viviendas el 20% del área total.

De esta área, el 10% se respetará para actividades de recreación y deportiva, en el restante el 5% la Municipalidad podrá destinar a otro equipamiento que considere necesario para el sector.

## **CAPITULO V DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

### **SECCIÓN I DEL TERRITORIO EN GENERAL**

#### **ÁMBITO DE APLICACIÓN**

**Art. 86.- Alcance.-** Las siguientes disposiciones tienen alcance cantonal y su finalidad es el de procurar el uso y ocupación racional del suelo, preservando los recursos naturales y productivos del suelo, propendiendo al control, desarrollo físico planificado y adecuada ubicación de los asentamientos humanos.

**Art. 87.- Prelación Normativa.-** Las facultades de los propietarios o cualesquier otro titular de los derechos relativos al uso del suelo y edificación, se ejercerán de acuerdo a la planificación y calificación del uso del suelo. La presente normativa será respetada y más bien complementada con otras de ordenamiento territorial de manera pormenorizada.

**Art. 88.- Derechos a indemnizaciones.-** La ordenación del uso del suelo y construcciones no confiere derechos de indemnización, salvo los casos que confiere la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

### **SECCIÓN II REGULACIÓN DEL USO DEL SUELO**

#### **Art. 89.- Uso del suelo.-**

La utilización del suelo deberá producirse en conformidad, forma y limitaciones que establezcan la calificación y clasificación del suelo determinada por la Municipalidad.

#### **Art. 90.- Clasificación del suelo.-**



REPUBLICA DEL ECUADOR  
GOBIERNO MUNICIPAL  
DE SAN LUIS DE OTAVALO  
**SECRETARIA GENERAL**

32

De acuerdo a la ubicación, aptitud, productividad, valor ecológico, existencia de servicios y demanda de suelo urbano, la Municipalidad delimitará y calificará en: urbano, urbanizable y no urbanizable o rural.

- a).- **Suelo Urbano.**- Es aquel que cuenta con vías, redes de servicios e infraestructura pública y definido su ordenamiento urbano o una consolidación edificatoria mínima del 50 % del territorio.
- b).- **Suelo Urbanizable.**- Son aquellas áreas calificadas como tal por la municipalidad, aptas para ser urbanizadas por presentar condiciones favorables, como factibilidad de servicios, encontrarse en proceso de ocupación, conurbación urbana, topografía adecuada.
- c).- **Suelo No Urbanizable.**- Todas aquellas áreas que por su ubicación, cualidades ecológicas, ambientales, productivas, turísticas, de representación histórica, patrimonial, etc. o al momento ser innecesario, no deben ser urbanizadas.

### **SECCIÓN III DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS**

#### **Art. 91.- En Suelo Urbano.-**

- a) Tiene derecho a aprovechar el terreno: Urbanizándolo, subdividiéndolo en tamaños menores, a construir de acuerdo al uso, intensidad y forma establecida en la zonificación, solicitar cobertura de servicios básicos con redes principales al gobierno local.
- b) Tiene la obligación de ceder terreno para dotaciones públicas según establece la Ley O. de R. M.; reconocer la contribución especial por mejoras, urbanizar, construir y mantener en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.

#### **Art. 92.- En Suelo Urbanizable.-**

- a) Urbanizable Inmediato:
  - Tiene derecho a urbanizar, lotizar o subdividir en tamaños menores y a edificar, respetando el uso del suelo, mantener en condiciones adecuadas el predio.
- b).- Urbanizable Mediato:
  - Tiene derecho y obligación a mantener el uso agrícola, forestal o ganadero, a lotizar con el tamaño de lote acorde al uso del suelo y dispuesto por la municipalidad.

#### **Art. 93.- En Suelo No Urbanizable.-**



REPUBLICA DEL ECUADOR  
GOBIERNO MUNICIPAL  
DE SAN LUIS DE OTAVALO  
**SECRETARIA GENERAL**

- a) Tiene derecho a: aprovechar la potencialidad y productividad del terreno, edificar en función al uso principal del mismo, a construir su vivienda, las de carácter turístico o productivo.
- b) Como obligación: la de requerir autorización municipal para subdividir los terrenos con tamaños acordes al sector, zonificación o actividad agrícola, a construir y destinar el uso del suelo compatible a la vocación del mismo, a conservar los patrimonios culturales.
- c) En sectores rurales, pertenecientes a Comunidades o Cooperativas Agrícolas, la Municipalidad en coordinación con el Ministerio de Agricultura y Ganadería, Juntas Parroquiales y Cabildos delimitarán, regularán los usos del suelo y su ordenamiento territorial particularizado.

#### **SECCIÓN IV DE LA HABILITACIÓN DEL SUELO**

**Art. 94.- Por su ubicación.-** Toda intervención territorial, se sujetará a las disposiciones técnicas emitidas en el Informe de Regulación Urbano-Cantonal, el mismo que estará conforme a la calificación del suelo como urbano, urbanizable o no urbanizable.

**Art. 95.- Afectaciones.-** De acuerdo a los requerimientos del desarrollo físico territorial, de manera progresiva y permanente, las Direcciones de Planificación, Obras Públicas y Alcantarillado determinarán la necesidad de apertura de vías u otro tipo de afectación, ante lo cual a petición del interesado será ratificado o negado por la Cámara Edilicia.

**Art. 96.- Proporción.-** Todo terreno a ser: subdividido, lotizado o urbanizado tendrá una proporción máxima de 1 a 4 (frente – fondo), y estar orientado perpendicularmente hacia una vía pública, salvo excepciones de carácter técnico.

**Art. 97.- Tolerancia.-** En subdivisiones, lotizaciones y urbanizaciones se aceptarán áreas y frente de hasta un 10 % menos al establecido en la zonificación, pero en ningún caso con frente menor a 6.00 m.

**Art. 98.- Del Área Verde.-**

a).- Se dejará el 15% para área verde y/o equipamiento comunitario, todo terreno a subdividir, lotizar, urbanizar o ejecutar un conjunto habitacional que sobrepase de **cuatro lotes** y que el área total del terreno sobrepase los 2.500 m<sup>2</sup>.

b).- Si la lotización, urbanización o conjunto habitacional pasa de las 60 unidades habitacionales, se dejará el 20 % del área total, para atender la mayor demanda del resto de equipamiento requerido.



REPUBLICA DEL ECUADOR  
GOBIERNO MUNICIPAL  
DE SAN LUIS DE OTAVALO  
**SECRETARIA GENERAL**

34

c).- En la zona rural o no urbanizable también se dejará área verde o comunal siempre se realice subdivisiones en más de **cuatro lotes** y sus lotes subdivididos vayan a ser menor a los 2.500 m<sup>2</sup>., se exceptúa de esta obligación cuando la subdivisión sea para herederos.

d).- No puede destinarse para espacios verdes y equipamiento las áreas afectadas por vías, líneas de alta tensión, derechos de vías vehiculares, férreas, autopistas, canales abiertos, taludes de ríos o quebradas, las vecinas a terrenos inestables, zonas inundables o que presenten pendientes superiores al 35%. El ancho mínimo para ser considerado como tal será de 10.00 mts.

**99.- No se exigirá área verde cuando:**

a).- Los predios a parcelarse sean producto de subdivisiones anteriores en el cual ya se haya contribuido con el 15% y sea del mismo propietario.

b).- Cuando los lotes a subdividir sean de hasta cuatro unidades y el área total hasta los 2.500 m<sup>2</sup>.

**Art. 100.- Mayor Densidad.-** Las Urbanizaciones o Conjuntos Habitacionales que presenten una densidad bruta mayor a los 300 Hb./Ha. Dejarán 25.00 M<sup>2</sup>. de área verde por vivienda.

#### **DE LAS SUBDIVISIONES**

**Art. 101.-** Se considera subdivisión al fraccionamiento de un predio hasta en 10 lotes, sea en el área urbana, urbanizable o no urbanizable del cantón y se observará lo indicado en los artículos 98 y 99.

**Art. 102.-** El tamaño y frente del lote estará acorde a la calificación de suelo urbano, urbanizable o no urbanizable, para lo cual la Dirección de Planificación en base a la ubicación, densidad edificatoria del entorno, topografía, tendencia de crecimiento, existencia de servicios básicos públicos, rol protector y potencialidad agro-forestal, determinará lo correspondiente.

**Art. 103.-** En el área urbana, no se aceptarán lotes menores a 6.00 mts. y su frente estará en función de la importancia de la vía, ubicación del terreno con respecto a la zonificación establecida, su proporción no mayor a 1:4.

**Art. 104.-** En los casos de subdivisión de predios por herencia o acción judicial, el tamaño y frente mínimo podrá ser menor en un 20 %, pero igualmente no menor a 6.00 m. de frente.

**Art. 105.-** Por razones de tipo social, laboral o de herencia, debidamente justificados, en el área rural o no urbanizable se aceptará desmembraciones de UN lote con dimensiones menores al establecido en la zonificación.



REPUBLICA DEL ECUADOR  
GOBIERNO MUNICIPAL  
DE SAN LUIS DE OTAVALO  
**SECRETARIA GENERAL**

35

**Art. 106.-** La venta y registro de los lotes subdivididos se realizará mediante la presentación del certificado de aprobación emitido por la Dirección de Planificación y el comprobante del pago realizado en Tesorería Municipal.

#### **DE LAS LOTIZACIONES**

**Art. 107.-** Se considerará lotización al fraccionamiento de un terreno ubicado en el área rural desde 11 lotes en adelante. El tamaño y frente de lotes será regulado por la municipalidad según el sector.

**Art. 108.-** Igual que en las subdivisiones y urbanizaciones se observarán los Art. 98, 99 y 100.

**Art. 109.-** La lotización se sujetará a las disposiciones técnicas emitidas en el Informe de Regulación Cantonal, mismo que será conforme a su ubicación y calificación del suelo.

**Art. 110.-** Para obtener la autorización de vender los lotes, el propietario o promotor ejecutará al menos el replanteo, nivelación, rasanteo y un semilastrado de las vías proyectadas, incluyendo el 30 % de las perimetrales si a estas tienen frente sus lotes, la colocación de mojones de HA. a 1.00 m. de profundidad, en los cuatro extremos de cada lote, la Comisaría de Construcciones verificará e informará a la Cámara Edilicia para, de ser el caso autorizar al Departamento de Avalúos y Catastros el trámite correspondiente.

#### **DE LAS URBANIZACIONES**

**Art. 111.-** Serán autorizadas a implantarse en áreas urbanas, colindantes a las mismas y en las calificadas como urbanizables inmediatas que presenten condiciones topográficas favorables y siempre que dispongan de la factibilidad de servicios básicos como son: de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica, excederán de 10 lotes y se sujetarán a la presente Ordenanza.

**Art. 112.-** En los sectores rurales también se autorizará pero únicamente a los que se encuentren ubicados junto a asentamientos poblados con clara tendencia a poblarse, exista factibilidad de servicios y condiciones topográficas favorables. Es decir, que puedan ser consideradas como áreas urbanizables.

**Art. 113.-** Toda urbanización contemplará un sistema vial de uso público integrado a los planes viales del sector y de disponer la Municipalidad junto a la ribera de los ríos.

**Art. 114.-** Los proyectos de urbanización deberán sujetarse a las normas, disposiciones o limitaciones sobre la dotación y redes de infraestructura como: Agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, establecidos por los organismos competentes y sometidos a su aprobación previa.



REPUBLICA DEL ECUADOR  
GOBIERNO MUNICIPAL  
DE SAN LUIS DE OTAVALO  
**SECRETARIA GENERAL**

**Art. 115.-** Todo urbanizador construirá y entregará sin costo a la Municipalidad y/o a la administración local, las redes de alcantarillado, agua potable, energía eléctrica, aceras, bordillos, empedrado o adoquinado.

**Art. 116.-** En el caso de lotes con frente a vías perimetrales, le corresponderá al promotor aportar con el 30 % del costo o tratamiento de la vía, para lo cual deberá coordinar con la Municipalidad los plazos y condiciones para su ejecución.

**Art. 117.-** Toda urbanización deberá considerar lo dispuesto sobre áreas verdes y comunales contemplado en los artículos 98, 99 y 100. Su mantenimiento será responsabilidad del urbanizador hasta la entrega a la Municipalidad

**Art. 118.-** El Departamento de Catastros, Registrador de la Propiedad y Notarías se abstendrán de tramitar o registrar escrituras, si no ha recibido la autorización expresa de la Municipalidad. Su incumplimiento conllevará a la nulidad de sus trámites, que los /as funcionarios/as que no cumplieren con su responsabilidad se aplicara la sanción de acuerdo a la Ley.

**Art. 119.-** A petición de los interesados, las urbanizaciones podrán ser calificadas de **Interés Social**, para lo cual deberá elaborarse una Ordenanza Municipal que determine las concesiones y/o exigencias mínimas.

#### **DE LOS CONJUNTOS HABITACIONALES**

**Art. 120.-** Los proyectos de Conjuntos Habitacionales deberán sujetarse a las normas y condiciones de la red vial que prevea la municipalidad para el sector, de la dotación de infraestructura como: Agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, establecidos por los organismos competentes y sometándose a su aprobación previa.

**Art. 121.-** Todo Conjunto Habitacional, a más de prever las áreas verdes según se indica el Artículo 77, a partir de las 20 unidades habitacionales deberá dotar de una sala comunal, mínimo de 1.50 m2.por unidad con su correspondiente batería sanitaria. A partir de las 20 unidades de vivienda se dotará de conserjería y locales comerciales, estos últimos vendibles.

**Art. 122.-** El Conjunto Habitacional de conformidad a la Ley De Propiedad Horizontal, tendrá su propio reglamento, administración y mantenimiento.

#### **DE LAS VÍAS**

**Art. 123-** El diseño y construcción de las vías se regirán por las disposiciones de la presente Ordenanza y las del MOP.



REPUBLICA DEL ECUADOR  
GOBIERNO MUNICIPAL  
DE SAN LUIS DE OTAVALO  
**SECRETARIA GENERAL**

37

**Art. 124.-** Toda subdivisión, lotización, urbanización o conjunto habitacional, contemplará obligadamente el sistema vial integrado a los planes viales del sector.

**Art. 125.-** Las vías se clasifican en las siguientes categorías.

- a) **Vías Expresas:** Las que conforman la red vial básica y sirven al tráfico de larga y mediana distancia, tienen control de acceso que garantiza altas velocidades de operación, sus características geométricas permiten grandes flujos de tráfico. En el caso de Otavalo: La Av. de Circunvalación, carretera a Selva Alegre.
- b) **Vías Arteriales:** Las que conforman el sistema de enlace entre las vías expresas y las vías colectoras, sirven a sectores suburbanos y urbanos distantes, en el caso de Otavalo: las Vías San Juan – San Pedro, El Rocío, Atahualpa, Luis A. De La Torre, Quito, Av. 31 de Octubre, etc.
- c) **Vías Colectoras:** Sirven de enlace entre las vías arteriales y locales, su función es distribuir el tráfico dentro de las distintas áreas que conforman la ciudad, deben ubicarse a distancias no menores a 150 m con respecto a las vías de jerarquía superior, en el caso de Otavalo: La Guayaquil, Piedrahita, Mejía, Roca.
- d) **Vías Locales:** Conforman el sistema vial menor, generalmente no tienen tránsito de vehículos pesados. Tienen bajos volúmenes de tráfico permitiendo el estacionamiento lateral y acceso directo a lotes.
- e) **Vías Semipeatonales:** Estas vías son de uso vehicular restringido a un carril y uso peatonal: Sucre, Abdón Calderón, Bolívar. Se permitirán analizando su futura circulación.
- f) **Vías Principales:** Que se proceda a la arborización en las vías principales.
- g) **Vías Peatonales:** Estas vías son de uso exclusivo para el tránsito peatonal y por vehículos locales que circulen a baja velocidad con determinado horario, para recolección de basura, emergencias médicas, bomberos y policía.

Se aceptarán pasajes de 3.00 m de ancho hasta una longitud máxima de 30 m. de profundidad y hasta 4 lotes; de 4 m. De ancho para más de 4 lotes y hasta 40 mts. De profundidad y de 6 mts. de ancho para una longitud de hasta 60 mts., el resto de 9.40mts. en adelante

En áreas agrícolas, con mínima frecuencia carrozable se aceptarán vías con un ancho desde 6.00 m. En adelante, dependiendo de su función e importancia para el sector.



REPUBLICA DEL ECUADOR  
GOBIERNO MUNICIPAL  
DE SAN LUIS DE OTAVALO  
**SECRETARIA GENERAL**

38

h) **Ciclo vías:** Están destinadas al tránsito de bicicletas y conectan generalmente a las áreas residenciales, transporte colectivo, trabajo y pueden tener funciones de recreación e integración paisajística.

**Art. 126.-** La Municipalidad determinará las vías Expresas, Arteriales y determinadas Colectoras en base a planes zonales y estudios específicos sobre vialidad y transporte del sector.

**Art. 127.-** El diseño y construcción de ciertas vías Colectoras, Locales y Peatonales serán realizadas por el urbanizador, integrándolas obligatoriamente al sistema o plan vial establecido por la Municipalidad.

**Art. 128.-** Las normas de diseño geométrico de las vías se someterán a las siguientes disposiciones:

- **Acera:** Para tráfico peatonal, mínimo de 1.50m.
- **Ancho de carril:** Para un sentido mínimo de 4.00 m. y para doble vía 3.40 mts. cada una.
- **Parterre:** Mínimo de 1.20 m.
- **Radio de Ochava:** Se considerarán los siguientes radios mínimos: entre calles < de 10 m., radio = 3 m.; entre calles > de 10 m. radio = 5 m.; avenidas radio = 10 m.

**Art. 129.-** Los derechos de vías deberán sujetarse a la Ley de Caminos, a las disposiciones emitidas por el MOP hasta el límite urbano, estudios y recomendaciones viales en la zona de expansión urbana.

a).- El ancho de la vía deberá ser de acuerdo a la función, flujo previsto y extensión, partiendo para doble vía desde 9.40; 10, 12, 16 mts. Etc. Con aceras mínimo de 1.50 mts.

b).- Para el caso de una sola vía (semipeatonal) funcionalmente justificada, se podrá plantear el ancho de 7.00 m. Y máximo 80.00 m. De largo. Calzada 4 de mts. y aceras de 1.50 mts.

c).- En las urbanizaciones se preverá estacionamientos vehiculares susceptibles de ser cerrados para su seguridad e independientes a la circulación general.

d).- Toda vía vehicular sin continuidad tendrá un área de retorno con  $R = 5.50$  mts. Mín. en la calzada.

e).- Cuando la lotización o urbanización limite con un río o quebrada, previo análisis de la conveniencia para el sector, la Municipalidad determinará la previsión de una vía a lo largo de la ribera.

## **SECCIÓN V**

### **PROTECCIÓN DE RÍOS, QUEBRADAS, LAGUNAS Y MÁS RECURSOS NATURALES**



REPUBLICA DEL ECUADOR  
GOBIERNO MUNICIPAL  
DE SAN LUIS DE OTAVALO  
**SECRETARIA GENERAL**

39

**Art. 130.-** El derecho de todos a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el mantenimiento de la biodiversidad y desarrollo de la vida, obliga a proteger los espacios y ambientes naturales. Para lo cual la Municipalidad regulará el uso y conservación mediante Ordenanzas Especiales.

Las áreas de protección ecológica y paisajística son todas aquellas no edificables, destinadas a la protección, control ambiental o de disfrute natural, tanto urbanas como rurales. Esto es parques naturales, riberas de ríos, quebradas, fuentes de agua, lagunas, laderas, áreas agrícolas, forestales, etc.

**Art. 131.-** La vegetación y fauna existente tanto en espacios públicos como en privado deberá protegerse de acciones que lleven a su destrucción parcial o total. Para talar más de 5 árboles se deberá solicitar a la Dirección de Medio Ambiente del Gobierno Municipal de Otavalo quien emitirá la autorización respectiva.

**Art. 132.-** Toda obra de conservación, recuperación o nueva edificación deberá tomar en cuenta la protección de la vegetación y fauna, que viene a constituir parte del patrimonio arbóreo y natural, muy especialmente las especies autóctonas y tradicionales. En los planos de levantamiento del estado actual se harán constar los árboles en su posición real con los datos de la especie.

**Art. 133.-** Considerando que las lagunas, ríos aguas y quebradas con sus taludes y lechos son bienes públicos, cuando el predio este limitado o atravesado por un río o quebrada se tomará en cuenta lo siguiente:

a).- En los ríos canales de riego o quebradas que presenten taludes con un borde superior claramente identificado como una línea, a partir de ésta se dejará mínimo 3.00 mts., a cada lado para iniciar los lotes o vías.

b).- De no existir taludes estables o borde superior definido o identificable, el límite del lote o vía se realizará a partir de los 7.00 mts. de la ribera del cauce del río.

c).- En el caso de quebradas cuyos taludes muestren inestabilidad o altura mayor a 3 mts., o que presenten áreas inundables, la municipalidad establecerá mayores retiros que brinde seguridad.

d).- Toda construcción se realizará retirado 3 mts., del cerramiento que limite con el área de protección de la quebrada, salvo aquellas de una sola planta no con losa de H.A. y de sectores consolidados que presenten alineamientos definidos como en el centro de la ciudad.

#### **SECCIÓN VI DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURA:**

**Art. 134.-** En los estudios y ejecución de las redes de infraestructura se tomará en cuenta lo siguiente:



REPUBLICA DEL ECUADOR  
GOBIERNO MUNICIPAL  
DE SAN LUIS DE OTAVALO  
**SECRETARIA GENERAL**

40

- a).- La dotación básica determinando materiales, diámetros, hidrantes para cada caso y período no menor a 25 años.
- b).- Para la depuración de residuos líquidos, previa la descarga a un río deberán ser depurados, mediante tanques sépticos o Imhoff u otro sistema, previsto para sectores si es el caso y con el caudal máximo instantáneo. Su período de diseño para 25 años.
- c).- Pozos de Revisión: Su profundidad mínima 1.20 mts colocados en cada esquina o confluencia de dos o más tuberías, cambio de dirección o pendiente. Serán de hormigón o bloque macizo, con tapa de hierro fundido.
- d).- Se tomará en cuenta las regulaciones adicionales que determine la DAPA.

## **CAPITULO VI DE LOS PROCEDIMIENTOS**

### **SECCION I DETERMINACIONES GENERALES**

**Art. 135.-** Según se establece a continuación, la planificación arquitectónica, subdivisión de terrenos, lotización, urbanización, conjunto habitacional, diseño de ingeniería estructural, sanitaria, eléctrica, a realizarse en el cantón, se requerirá de aprobación municipal y deberá ser ejecutada bajo responsabilidad de un profesional arquitecto o ingeniero según su competencia, quienes tendrán actualizada su inscripción en la Municipalidad.

**Art. 136.-** Las intervenciones pueden realizarse bajo tres modalidades:

- a) **Obras menores:** Como readecuaciones interiores, mantenimiento, pintura, pavimentos, etc., que no modifiquen fachadas o ambientes, no atenten la estabilidad de la edificación y no superen los costos de 1.000 USD, el propietario podrá realizarlo directamente, menos los desbanques de terreno que requiera de la aprobación del Jefe de Control Urbano.
- b) **Trabajos varios:** Son Intervenciones como modificar ambientes o usos, edificaciones nuevas de hasta 20 m2. con losa de HA. O 30 m2. con cubierta liviana o que su costo sea de hasta 3.000 USD, no requerirán de aprobación de planos, pero si un esquema gráfico arquitectónico y estructural de lo que se va a realizar, intervención que se realizará por el tiempo de hasta 2 meses, dentro de lo que permite la zonificación, uso de suelo y morfología del sector.  
Se incluye la autorización para desbanques, rellenos y otras de infraestructura menor, pero con el estudio o justificación respectiva, será con la participación de un profesional.



REPUBLICA DEL ECUADOR  
GOBIERNO MUNICIPAL  
DE SAN LUIS DE OTAVALO  
**SECRETARIA GENERAL**

41

- c) En las zonas rurales se aceptarán como trabajos varios, con diseño arquitectónico de un profesional arquitecto y la construcción con un arquitecto o ingeniero, para viviendas de una sola planta de hasta 60 m<sup>2</sup>. o mediante prototipos de vivienda entregados por la municipalidad, siempre que el propietario no tenga otra vivienda.
- d) En lo urbano, con aprobación de planos arquitectónicos, estructurales y permiso de construcción, todas aquellas mayores a 20 m<sup>2</sup>. con losa de HA., desde 30 m<sup>2</sup>. con cubierta inclinada o que su costo sea mayor a los 3.000 USD., deben ser ejecutadas bajo la responsabilidad de un profesional, arquitecto o ingeniero civil.
- e) Asistencia Institucional: construcciones de interés comunitario y en espacio público, mediante apoyo de Instituciones Públicas, Colegios de Profesionales e Instituciones Privadas, aprobados en la Municipalidad o directamente planificadas y ejecutadas por esta última.

**Art. 137.- Informe de Regulación Urbana - Cantonal (IRUC)**

- a) A petición del interesado, la Dirección de Planificación emitirá los datos técnicos de zonificación y uso de suelo para determinada planificación o intervención.
- b) El Informe de Regulación Urbana y Cantonal tendrá validez de 1 año, contado a partir de la fecha de su expedición, luego no será un referente.
- c) Ante alguna evidente inconsistencia, omisión o error involuntario en los datos otorgados en la línea de fábrica con la realidad o necesidad del sector, el proyectista deberá solicitar la ratificación o rectificación correspondiente, reservándose la Dirección de Planificación proceder a su posterior rectificación de datos antes de la aprobación de planos.

**SECCIÓN II  
PRESENTACIÓN DE PLANOS**

**Art. 138.- Formato.-** Los planos que se presentarán a la Municipalidad para su aprobación estarán de acuerdo a los formatos INEN 568, es decir:

A1 = 59.4 x 84.1 cm.  
A2 = 42.0 x 59.4 cm.  
A3 = 29.7 x 42.0 cm.  
A4 = 21.0 x 29.7 cm.

**Art. 139.- Del contenido formal:**



REPUBLICA DEL ECUADOR  
GOBIERNO MUNICIPAL  
DE SAN LUIS DE OTAVALO  
**SECRETARIA GENERAL**

42

Para que un proyecto sea recibido por la Municipalidad, el profesional deberá estar inscrito en la misma y no tener pendiente pago alguno por infracción. La carpeta contendrá lo siguiente:

1. Nombre del proyecto en la carpeta; número, contenido y escala en cada lámina.
2. Clave Catastral del predio.
3. Nombre y firma del propietario(s) y profesional en cada lámina.
4. Cuadro para sellos de 10 x 10 cm. En el extremo inferior derecho.

**Art. 140.- Del Contenido Técnico:**

**a).- En lo Arquitectónico:**

1. Escalas 1:100 o 1:50.
2. Plantas arquitectónicas, instalaciones, 2 cortes y sus fachadas a la misma escala.
3. El nivel natural del terreno en plantas y cortes.
4. Para ampliaciones adosadas o en plantas altas se deberá presentar conjuntamente con el nuevo proyecto, el detalle arquitectónico de lo existente; de haber construcciones no adosadas al proyecto, se graficará únicamente el área de ocupación con el número de pisos.
5. En la implantación se hará constar claramente el proyecto con referencia de sus colindantes, dimensiones del ancho de la calzada, aceras, ubicación de postes, bordes de quebradas, etc.
6. Los proyectos que vayan a construirse adosados a otras edificaciones, se presentarán con las referencias de altura y volados de los proyectos colindantes para demostrar la integración arquitectónica del nuevo proyecto con las existentes.
7. El proyecto identificará todas las unidades que lo componen, incluyendo los secaderos de ropa en caso de residencias, estacionamientos, etc. con sus áreas, COS y CUS.

**b).- En lo Urbano y/o Territorial:** (Subdivisiones, lotizaciones, urbanizaciones, conjuntos habitacionales):

1. Escalas 1: 100; 1:200; 1:500 o 1:1000 (salvo grandes extensiones).
2. El levantamiento topográfico, con curvas de nivel, linderos y ángulos dimensionados.
3. Las subdivisiones, lotizaciones o urbanizaciones, se realizarán sobre las curvas de nivel, indicando dimensiones del perímetro delimitado y referencias del entorno.
4. Diseño vial con dimensiones longitudinales y transversales.
5. Cuadro con número de lotes y sus áreas; las subdivisiones con linderos.
6. Datos urbanísticos en lotizaciones o urbanizaciones.
7. Ubicación con suficientes referencias del sector. En lo rural con carta del IGM o GMO.
8. Equipamiento comunitario y áreas verdes en los casos que corresponda.

**SECCIÓN III**



REPUBLICA DEL ECUADOR  
GOBIERNO MUNICIPAL  
DE SAN LUIS DE OTAVALO  
**SECRETARIA GENERAL**

43

### REQUISITOS PARA LAS APROBACIONES

#### Art.- 141.- De Trabajos Varios:

a).- La Jefatura de Control Urbano o la Dirección de Planificación, aprobará las solicitudes para realizar Trabajos Varios como: Construir hasta 20 y 30 m<sup>2</sup>. (Según el caso), cerramientos, modificación, ampliación, demoliciones, desbanques cuyos costos lleguen hasta 3.000 USD de ser el caso con gráficos o supervisión de profesional y deberán presentar:

- ✓ Solicitud (Formulario existente)
- ✓ Copia de Escrituras.
- ✓ Certificado de no adeudar a la Municipalidad.
- ✓ Detalle gráfico de las obras a realizarse.

b).- La autorización para realizar trabajos varios será entregada en el lapso de 3 días a partir de la fecha de presentada la solicitud y luego de pagar la tasa respectiva.

c).- Trabajos Varios de carácter estructural como muros u otros, autorizará la Dirección de O. Públicas

#### Art. 142.- Para la aprobación de planos arquitectónicos.-

a) La aprobación de planos arquitectónicos lo realizará la Jefatura de Control Urbano y/o la Dirección de Planificación.

b) Se presentarán los siguientes documentos:

1. Informe de Regulación Urbano-Cantonal (IRUC).
2. Formulario F1.
3. Certificado actualizado de quien consta en escrituras de no adeudar a la Municipalidad.
4. Comprobante de pago por planificación del CAE-O.
5. Dos copias mínimo de planos arquitectónicos sellados por el CAE-O.
6. Copias de cédulas del propietario.
7. Copia del carné profesional otorgado por la municipalidad.

Sin estos requisitos, los proyectos no serán recibidos en ventanilla.

- c) De existir observaciones, se devolverá en cuatro días laborables, mientras que para su aprobación se realizará dentro de los 6 días laborables.
- d) La aprobación del proyecto tendrá vigencia de dos años.



REPUBLICA DEL ECUADOR  
GOBIERNO MUNICIPAL  
DE SAN LUIS DE OTAVALO  
**SECRETARIA GENERAL**

44

- e) Para retirar los planos aprobados, el profesional pagará en tesorería la tasa municipal por aprobación de planos, el porcentaje del 1/1000 relacionado al costo total de la edificación. Se tomará como referencia el avalúo por m<sup>2</sup>. del Colegio de Arquitectos.
- f) Para la aprobación de planos en el área rural, destinadas a vivienda, cuya superficie no sea mayor a los 100 m<sup>2</sup>. La Tasa Municipal será preferencial.
- g) Para legalizar o aprobar planos de edificaciones ilegales, se presentará el pago por la sanción correspondiente, se evaluará el impacto y de ser el caso la aceptación del o los colindantes, quedando vigente la posibilidad de derrocamiento.
- h) Se podrá elevar consultas escritas sobre anteproyectos a la Dirección de Planificación, adjuntando el Informe Regulación Urbano Cantonal, luego de la solicitud se emitirá un informe en 5 días, para lo cual el proyectista presentará los siguientes documentos:
  - Solicitud dirigida al Director de Planificación.
  - Copia del Informe de Regulación Urbano - Cantonal.
  - Copias de proyecto propuesto.
- i) La Dirección de Planificación podrá otorgar copias certificadas de los planos que hubieren sido aprobados, los cuales no cambian el tiempo de su validez o vigencia y para actualizarlo el interesado deberá presentar lo siguiente:
  - Solicitud al Director de Planificación con firma del propietario y profesional.
  - Informe de Regulación Urbano - Cantonal actualizado.
  - Cancelar en la municipalidad por actualizar la aprobación.
- j).- Para toda modificación a realizarse en obra, que no cambie el área de construcción y haya respetado las normativas, se requerirá presentar los planos aprobados y las modificaciones del caso y obtener el visto bueno en la Dirección de Planificación.

**Art.- 143.- Para la aprobación de Planos Estructurales.-**

a).- Se presentarán en la Dirección de Obras Públicas, los siguientes documentos:

1. Informe y plano arquitectónico aprobado.
2. Dos copias de planos estructurales con su memoria.
3. Estudio de suelos para edificaciones a partir del cuarto piso.
4. Formulario F2 (Para aprobación de planos estructurales)
5. Comprobante de pago por estudios estructurales del CICI-O.



REPUBLICA DEL ECUADOR  
GOBIERNO MUNICIPAL  
DE SAN LUIS DE OTAVALO  
**SECRETARIA GENERAL**

45

6. Copia del carné profesional otorgado por la DOOPP. de la Municipalidad.
7. Formulario del INEC.

**b).**- La Dirección de Obras Públicas revisará y emitirá el informe de aprobación, entregará planos sellados en 5 días laborables y será válido por dos años.

- Si los planos estructurales No fueran aprobados, la Dirección de Obras Públicas expedirá un informe técnico con la correspondiente explicación.
- Bajo ningún concepto se podrá adelantar permisos de construcción mientras no cuente con planos arquitectónicos, estructurales y urbanos aprobados.

**c).**- Para retirar los planos estructurales aprobados y el permiso de construcción, el profesional pagará en tesorería el porcentaje correspondiente sobre el costo total de la edificación. Para el cálculo se tomará como referencia el avalúo actualizado por M2. Del Colegio Profesional correspondiente.

**d).**- Para las construcciones ubicadas en el **área rural** y destinada a vivienda cuya superficie no sea mayor a los 100 m<sup>2</sup>. la tasa municipal por aprobación de planos será preferencial, estableciéndose el 50% de las demás.

**g).**- Las edificaciones podrán realizarse por etapas, para lo cual se presentará el proyecto identificando claramente sus etapas y detalles de remates de fachada en cada una, o presentar el Proyecto Arquitectónico y Estructural de la etapa a construirse de inmediato, pero dejando constancia de la previsión estructural para el futuro crecimiento y el esquema general de la fachada principal.

#### **SECCIÓN IV DE LA APROBACIÓN DE SUBDIVISIONES, LOTIZACIONES, URBANIZACIONES O CONJUNTOS HABITACIONALES**

##### **Art. 144.- Subdivisiones de terrenos.-**

**a).**- Requisitos:

1. Informe de Regulación Urbano - Cantonal
2. Certificado del Registro de la Propiedad actualizado.
3. Plano realizado por un profesional. (Topógrafo hasta 4 lotes en el área rural)
4. Pago al respectivo Colegio de Profesionales.
5. Carta de pago predial del último año.
6. Certificado o Factibilidad de la DAPA.
7. Copias de cédula del propietario
8. Copia del carné profesional otorgado por la Municipalidad (DPLA).



REPUBLICA DEL ECUADOR  
GOBIERNO MUNICIPAL  
DE SAN LUIS DE OTAVALO  
**SECRETARIA GENERAL**

46

9. Archivo digital para retirar una vez aprobado el proyecto.
10. Declaración juramentada de no afectar a terceros.

En los casos de no coincidir las dimensiones y/o linderos entre escrituras y realidad se presentará:

- Informe de Catastros de estar definidos sus linderos,
- Declaración juramentada del propietario y profesional de no afectando a terceros, y
- Escritura aclaratoria inscrita en el Registro de la Propiedad.

b).- Planos de subdivisiones en el área rural se aceptarán con firma de un Topógrafo inscrito en la municipalidad hasta cuatro lotes, en más con la firma de un Arquitecto o Ingeniero, mientras que en lotizaciones o urbanizaciones únicamente con la de Arquitecto.

c).- Las subdivisiones de terrenos en general, las aprobará la Jefatura de Control Urbano y/o la Dirección de Planificación.

**Art. 145.- Lotizaciones, Urbanizaciones y Conjuntos Habitacionales:**

**a).- Informe Preliminar.-** Se deberá presentar en la Dirección de Planificación, lo siguiente:

1. Solicitud al Director de Planificación.
2. Informe de Regulación Urbana
3. Plano topográfico a escala 1: 500 o 1:1.000 con datos del terreno, sistema vial, natural, líneas eléctricas, férreas, etc. mínimo a 150 m. del entorno del proyecto.

**b).- Para el Anteproyecto,** se presentará en la Dirección de Planificación, la siguiente documentación:

1. Solicitud al Director de Planificación.
2. Informe de Regulación Urbano - Cantonal
3. Informe Preliminar favorable.
4. Certificado del Registro de la Propiedad actualizado.
5. Factibilidades de Agua, Alcantarillado y Energía Eléctrica (menos en Lotizaciones).
6. Tres copias del anteproyecto de la Lotización, Urbanización o Conjunto, conteniendo lo que indica el Art. 138 y literal b del Art. 139 de la presente Ordenanza.

c).- Los Anteproyectos de urbanizaciones y conjuntos habitacionales que cuenten con informe favorable de la Dirección de Planificación, pasarán a la Comisión de Obras Públicas para que ésta a su vez recomiende lo correspondiente al Concejo Municipal para su decisión final.



REPUBLICA DEL ECUADOR  
GOBIERNO MUNICIPAL  
DE SAN LUIS DE OTAVALO  
**SECRETARIA GENERAL**

47

d).- Las lotizaciones podrán ser presentadas directamente como proyectos definitivos, mismos que contando con el informe favorable de la Dirección de Planificación pasarán a la Comisión de Obras Públicas y ésta recomiende lo que correspondiente al Concejo Municipal para su aprobación o no.

e).- Para la celebración de escrituras de enajenación en lotizaciones, se deberá ejecutar las obras establecidas en el Artículo 110 y previo informe de la Comisión de Obras Públicas y autorización de la Cámara Edilicia.

f).- En el caso de Urbanizaciones o Conjuntos Habitacionales, una vez aprobado como anteproyecto por parte de la Cámara Edilicia, se continuará con los estudios urbanos definitivos y de redes de Infraestructura, aprobarlos en las direcciones municipales y/o empresa correspondiente previo a obtener la Aprobación Definitiva en la Dirección de Planificación.

g).- Para obtener el **Informe de Aprobación Definitiva** de Urbanizaciones o Conjuntos habitacionales, el proyectista deberá presentar en la Dirección de Planificación lo siguiente:

1. Solicitud al Director de Planificación.
2. Comprobante de pago en los Colegios de Arquitectos e Ingenieros
3. Certificado del Registro de la Propiedad.
4. Informe y plano aprobado del anteproyecto de urbanización o Conjunto Habitacional.
5. Informes y planos aprobados de las redes de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica.
6. Presentación del proyecto de Ordenanza de la Urbanización o Reglamento de P. Horizontal.
7. Pago por aprobación del Anteproyecto
8. Cuatro copias del proyecto urbano conteniendo lo que establece los Art. 138, (b) 139.
9. Una vez aprobado definitivamente, el pago a la Municipalidad.

h).- Para retirar los planos aprobados, el interesado deberá entregar un archivo digital.

i).- La aprobación del proyecto definitivo **No** representa autorización alguna para proceder a la venta de sus lotes o unidades, sino para proceder a obtener el permiso de construcción.

#### **Art. 146.- Para la Declaratoria De Propiedad Horizontal**

a).- Para la aprobación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal de un edificio o Conjunto Habitacional, deberán presentar en la Dirección de Planificación lo siguiente:

1. Solicitud al Director de Planificación.
2. Certificado del Registro de la Propiedad actualizado.
3. Planos aprobados del proyecto arquitectónico.
4. Cuadro de Alicuotas y Linderos de cada unidad avalizado por un Arquitecto



REPUBLICA DEL ECUADOR  
GOBIERNO MUNICIPAL  
DE SAN LUIS DE OTAVALO  
**SECRETARIA GENERAL**

48

5. Reglamento de Uso, Funcionamiento y Administración del bien inmueble avalado por un Abogado.

b).- El informe de aprobación, será emitido por la Jefatura de Control Urbano y/o la Dirección de Planificación en 5 días hábiles luego de contar con un informe favorable del (la) Procurador(a) Síndico(a) en el tema de su competencia.

c).- La aprobación como Propiedad Horizontal de un edificio cualquiera o de un Conjunto Habitacional de hasta 10 unidades, lo realizará la Jefatura de Control Urbano y/o la Dirección de Planificación.

d).- En el caso de Conjuntos Habitacionales a partir de 11 unidades en adelante, la autorización de venta será de la Cámara Edilicia luego de contar con informes favorables de Obras Públicas, de la DAPA, Planificación y previo informe de la Comisión de Obras Públicas.

e).- En Conjuntos Habitacionales de hasta 11 unidades, la venta podrá realizarse con la aprobación de Propiedad Horizontal realizada por la Dirección de Planificación y la Comisión de Obras Públicas.

#### **SECCIÓN V DE LOS PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN**

**Art. 147.-** Toda edificación, urbanización o Conjunto H. a realizarse en el cantón, sea en el área urbana o rural, requerirá del permiso de construcción que otorgará la Dirección de Obras Públicas, para lo cual presentará:

- a) Solicitud (formulario F2)
- b) Certificado de no adeudar al Municipio.
- c) Informe y planos aprobados por la Dirección de Planificación.
- d) Planos estructurales y/o de infraestructura aprobados según el caso.
- e) Comprobante de pago por servicio de agua potable y alcantarillado.
- f) Comprobante de pago por construcción al Colegio de Profesionales respectivo.

**Art. 148.-** La licencia o permiso de construcción será válido para dos años, el constructor será responsable mientras no retire la garantía o notifique a Comisaría de Construcciones sobre el retiro de su responsabilidad, quien verificará el estado en queda la obra. Se iniciará las construcciones realizando un cerramiento provisional con protección al peatón.

**Art. 149.-** A solicitud del interesado, la Dirección de Obras Públicas otorgará permisos de construcción por etapas, sea de edificación o urbanización, previo el pago de las tasas respectivas.



REPUBLICA DEL ECUADOR  
GOBIERNO MUNICIPAL  
DE SAN LUIS DE OTAVALO  
**SECRETARIA GENERAL**

49

**Art. 150.-** Pueden realizarse modificaciones interiores hasta en un 20% de la obra, pero respetando las normas arquitectónicas, pozos de luz y estructura, retiros, para lo cual solicitará la autorización al Jefe de Control Urbano o Director de Planificación indicando las modificaciones a realizarse.

**Art. 151.-** La Dirección de Obras Públicas otorgará el permiso de construcción en un plazo no mayor de 5 días luego de haber presentado la documentación indicada.

**Art. 152.-** Para retirar el permiso, el interesado deberá presentar el comprobante de pago realizado por construcción en tesorería municipal, incluyendo el de las garantías.

#### **SECCIÓN VI INSPECCIÓN A LAS EDIFICACIONES, URBANIZACIONES U OTRAS**

**Art. 153.-** La Comisaría de Construcciones de oficio y de ser necesario las Direcciones de Planificación, Obras Públicas y la DAPA, inspeccionarán las construcciones, lotizaciones, urbanizaciones o Conjuntos Habitacionales que se ejecuten en el Cantón.

**Art. 154.-** Se verificará que la obra se lleve a cabo de conformidad con los planos y especificaciones técnicas aprobadas por la Dirección de Planificación, OOPMM., DAPA., con las Normas Mínimas de Arquitectura y Urbanismo y el Código Ecuatoriano de la Construcción.

**Art. 155.-** Si en la inspección se observa que la obra se está ejecutando sin respetar los planos aprobados o que existen datos falsos en el mismo, el Comisario de Construcciones de oficio podrá suspender el permiso de construcción hasta que se realice las correcciones pertinentes.

**Art. 156.-** Es obligación del propietario o constructor mantener y presentar la documentación correspondiente al Comisario de Construcciones o Técnicos Municipales.

**Art. 157.-** El Comisario de Construcciones, verificará y exigirá en toda construcción, la colocación en un lugar visible el rótulo del profesional responsable, mínimo en formato A1, material rígido y bien presentado.

**Art. 158.-** Previo al permiso de ocupación de vía para la fundición de la losa, el inspector correspondiente verificará e informará al Jefe de Control Urbano, la sujeción a los planos aprobados, especialmente sobre su estructura, retiros, patios, volados, etc. A partir de las 19:h00 únicamente de lunes a jueves en el sector central.

#### **SECCIÓN VII RECEPCIÓN DE LOTIZACIONES, URBANIZACIONES O CONJ. HABITACIONALES**



REPUBLICA DEL ECUADOR  
GOBIERNO MUNICIPAL  
DE SAN LUIS DE OTAVALO  
**SECRETARIA GENERAL**

50

**Art. 159.-** Presentada la solicitud por parte del interesado, la Dirección de Planificación, Obras Públicas y la DAPA en sus competencias procederán a la recepción de las obras verificando:

a).- **En lotizaciones:** El razanteo, Semi - lastrado de vías, enumeración y amojonamiento de lotes.

b).- **En Urbanizaciones:**

- Haber ejecutado vías y aceras según el trazado y dimensiones del plano urbano aprobado.
- Las vías empedradas o adoquinadas, bordillos y aceras.
- Los sistemas de agua potable y alcantarillado con conexión a los lotes.
- Recepción de la red eléctrica por parte de Emelnorte.
- Nivelación y limpieza de las áreas verdes o comunales.
- Numeración y delimitación de lotes

c).- **En Condominios o Conjuntos Habitacionales:**

A partir de las 11 unidades de vivienda, no obstante a tener un régimen privado, para autorizar su escrituración, se revisará la parte urbana, de edificación y las obras comunales planificadas.

**Art. 160.-** De haber conformidad, la Dirección de Planificación, Obras Públicas y la DAPA informarán a la Comisión de Obras Públicas para que este a su vez recomiende al Concejo Municipal y se resuelva lo correspondiente.

En el caso de urbanizaciones, y de ser favorable, el Procurador(a) Síndico(a) Municipal en los próximos cinco días laborables levantará un acta conteniendo la entrega - recepción de las obras, con la disposición de la entrega de garantías y autorización para la suscripción de escrituras previo informe de la Comisión de Obras Públicas.

En el caso de los Conjuntos Habitacionales no se realizará la recepción de obras sino únicamente la autorización correspondiente para que se proceda a escriturar sus unidades.

**Art. 161.-** Si algún informe de las direcciones municipales fuera desfavorable, por fallas constructivas, no sujetarse a lo aprobado, obras inconclusas, etc. Se hará conocer al promotor o urbanizador para que proceda a reparar o concluir con los trabajos correspondientes.

#### **SECCIÓN VIII DE LAS GARANTÍAS**

**Art. 162.-** Para garantizar la ejecución de un proyecto conforme a lo aprobado, la Dirección de Obras Públicas determinará y solicitará el depósito en Tesorería Municipal lo siguiente:



REPUBLICA DEL ECUADOR  
GOBIERNO MUNICIPAL  
DE SAN LUIS DE OTAVALO  
**SECRETARIA GENERAL**

- Para edificar, lotizar, urbanizar o construir conjuntos habitacionales, se depositará el 2% del valor total de la obra o el valor por etapas previamente aprobadas. Se depositará en Tesorería Municipal en efectivo, cheque certificado, hipoteca o póliza.

**Art. 163.-** En el caso de edificaciones individuales, para la devolución de la garantía, deberá estar ejecutado al menos: La estructura, paredes, contrapisos, instalaciones hidrosanitarias, un baño habilitado en cada unidad, enlucido y pintura exterior, puertas y ventanas exteriores de planta baja, libre de escombros. No será necesario para el efecto exigir obras como: Enlucidos interiores, carpintería, pintura, acabado de pisos, puertas interiores.

**Art. 164.-** De constatare la alteración o mayor construcción con respecto a planos aprobados, sin autorización o conocimiento de la Dirección de Planificación y más aun infringiendo la normativa del sector o zona, según el caso, la Comisaría de Construcciones ordenará la rectificación inmediata, o efectivizará la garantía o procederá al derrocamiento de la edificación, según el caso.

**Art. 165.-** En cualesquier obra, transcurrido el plazo para el que fue depositado la garantía, la Municipalidad a través de la Dirección Financiera notificará su vencimiento al propietario o promotor, de no justificar o solicitar la ampliación dentro de los 30 días, ésta podrá efectivizar dichos valores.

## **CAPÍTULO VII DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES**

### **SECCIÓN I DE LA COMPETENCIA**

**Art. 166.-** El Comisario de Construcciones conjuntamente con los Inspectores de su área, tienen la obligación de controlar y evitar que se ejecuten obras sin la autorización correspondiente.

**Art. 167.-** Tienen competencia para conocer y aplicar las infracciones y sanciones con respecto a la presente Ordenanza a nivel cantonal, de oficio el Comisario de Construcciones quién se encargará de



REPUBLICA DEL ECUADOR  
GOBIERNO MUNICIPAL  
DE SAN LUIS DE OTAVALO  
**SECRETARIA GENERAL**

imponer y ejecutar la sanción, y según su ámbito los Directores de Planificación, el Jefe de Control Urbano, Obras Públicas y la DAPA.

## SECCIÓN II TIPIFICACIÓN DE INFRACCIONES Y SANCIONES

**Art. 168-** Son infracciones, los actos imputables a esta Ordenanza.

**Art. 169-** Son responsables de las infracciones los que las han perpetrado, directamente o a través de otras personas, los que han impedido su ejecución, los que han coadyuvado a su ejecución de modo principal y los que indirectamente o secundariamente cooperan a la ejecución de la infracción, para lo cual se considerará como pruebas las fotografías, contratos, declaraciones escritas, etc.

**Art. 170.-**Las sanciones mínimas aplicables individualmente a los infractores contra las disposiciones de esta Ordenanza son las siguientes:

1. No mantener adecuadamente el predio o edificación.....20 - 50 USD
2. Demoler edificaciones sin autorización ..... 2 USD/ M2.
3. Edificar sin documentos o planos aprobados ..... 2USD/ M2.
4. Edificar sin permiso de construcción ..... 2 USD/ M2.
5. Edificar sin apego a documentación aprobada... ..... 2 USD/ M2.
6. Construir más de lo aprobado, sobre el exceso ..... 3 USD/ M2.
7. Falta de Rótulo de responsabilidad ..... 40 USD.
8. Arrojo de escombros a espacios públicos o quebradas c/6 m3. .... 40 USD.
9. Falta de medidas de seguridad para el peatón (avisos – cerr.)..... 20 - 40 USD.
10. Daños o afectaciones a bienes públicos.....50 a 100 USD.
11. Uso indebido de la edificación ..... 40 USD.
12. Ocupar Espacios Públicos sin autorización..... 40 USD.
13. Ejecutar obras de Urbanización o Lotización sin permiso ..... 0.2 USD/ M2
14. Adjudicar lotes sin planos definitivos aprobados ..... Lo que dice la Ley.
15. Construir fuera de lo permitido para el sector..... 10.00 USD/M2. y/o Derrocamiento
16. Desbanicar o rellenar sin permiso ..... 2 USD/ M2.
17. Realizar cerramientos sin autorización ..... 2USD/ML
18. Mantener lotes sin cerramientos en el área urbana ..... 40 – 60 USD/anual.

Las sanciones serán acumulativas y aumentarán según los casos infringidos.

**Art. 171.-** La ejecución de trabajos sin permiso, que estarían enmarcados como “Trabajos Varios”, será sancionada con 20 USD. Con la obligación de legalizar en el plazo de ocho días laborables.



REPUBLICA DEL ECUADOR  
GOBIERNO MUNICIPAL  
DE SAN LUIS DE OTAVALO  
**SECRETARIA GENERAL**

**Art. 172.-** La cancelación de la multa impuesta por el Comisario de Construcciones, no representa el finiquito de la infracción, ésta se levantará una vez que se hayan legalizado todos los trámites que debían realizarse inicialmente.

**Art. 173.-** Si la obra realizada, motivo de sanción contraviene lo que determina la Zonificación y más normativas, la Dirección de Planificación evaluará el impacto y condiciones para proceder a legalizarla o mediante la Comisaría de Construcciones se dispondrá la corrección en obra derrocando parcial o totalmente.

**Art. 174.-** Si la Municipalidad no obtiene respuesta por parte de los propietarios para que ejecuten lo que contraviene a la presente Ordenanza en obras como: Restauración, mantenimiento, reparación, rectificación, construcción o derrocamientos, etc. a través de sus técnicos y trabajadores podrán ejecutar los trabajos y sus costos serán imputables al propietario con el correspondiente interés bancario.

### **SECCIÓN III DE LOS PROCEDIMIENTOS PARA LAS SANCIONES**

**Art. 175.-** Detectada una construcción sin documentos legales o que siendo legal se este construyendo con modificaciones o no refleje el plano con la realidad, el Comisario de Construcciones notificará al propietario o constructor de la obra conminándolo según la gravedad a:

1. Presentar documentación en 48 horas.
2. Conceder un plazo prudente para legalizar.
3. Suspender de inmediato la obra si el caso lo amerita.
4. Rectificar o demoler la construcción ilegal.

**Art. 176.-** En caso de no presentarse o dar atención a las disposiciones o notificaciones, el Comisario de Construcciones agotará una segunda y última advertencia y plazo, para luego comunicar a la Dirección Financiera o Jefatura de Rentas la sanción correspondiente, donde se procederá a emitir un título de crédito.

**Art. 177.-** De persistir la infracción, el Comisario de Construcciones impondrá una nueva multa duplicando los valores o si el caso lo amerita procederá a derrocar lo correspondiente sin lugar a reclamo alguno.

**Art. 178.-** Los profesionales arquitectos o ingenieros que incumplan directa o indirectamente con la presente Ordenanza, previo a la atención de sus trámites, presentarán el pago de las sanciones impuestas.



REPUBLICA DEL ECUADOR  
GOBIERNO MUNICIPAL  
DE SAN LUIS DE OTAVALO  
**SECRETARIA GENERAL**

54

**DEROGATORIA.-** Quedan derogadas las disposiciones y reglamentos que se oponen a las disposiciones constantes en la presente ordenanza.

**VIGENCIA.-** La presente ordenanza, entrará en vigencia a partir de su aprobación, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en la sala de sesiones del concejo Municipal a los catorce días del mes de junio del año dos mil ocho.

  
Sra. Gabriela Rivas  
VICEPRESIDENTA  


  
Lcda. Mercedes Del Castillo M.  
SECRETARIA GENERAL  


**CERTIFICO:** Que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada en sesiones ordinarias del seis y catorce de junio del dos mil ocho, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 127 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

  
Lcda. Mercedes Del Castillo M.  
SECRETARIA GENERAL  


**VICEPRESIDENTA.-** A los dieciséis días del mes de junio del dos mil ocho, siendo las dieciocho horas.- Vistos.- De conformidad con el Art. 128 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, remítase original y copias de la presente Ordenanza, ante el señor Alcalde, para su sanción y promulgación.- Cúmplase.

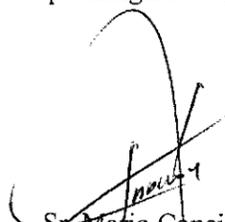
**ALCALDIA DEL CANTON OTAVALO.-** A los veinte y cuatro días del mes de julio del dos mil ocho.- a las doce horas.- por cuanto la presente Ordenanza esta de acuerdo con la Constitución y Leyes



55

REPUBLICA DEL ECUADOR  
GOBIERNO MUNICIPAL  
DE SAN LUIS DE OTAVALO  
**SECRETARIA GENERAL**

de la República.- SANCIONO.- La presente Ordenanza para que entre en vigencia, a cuyo efecto se promulgará en el Registro Oficial, fecha desde la cual regirán las disposiciones que ésta contiene.

  
Sr. Mario Conejo  
ALCALDE



**CERTIFICO:**

Proveyó y firmo la presente Ordenanza, el veinte3 y cuatro de julio del dos mil ocho, el Alcalde del Cantón Otavalo.

  
Lcda. Mercedes Del Castillo M.  
SECRETARIA GENERAL

