



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO.**

**ORDENANZA QUE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE  
DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (2019 - 2023) Y LA  
FORMULACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL  
CANTÓN GONZALO PIZARRO 2020 - 2032**

**ADMINISTRACIÓN 2019 – 2023**

**Segundo Jaramillo Armijos  
Alcalde**



## ORDENANZA QUE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (2019 - 2023) Y LA FORMULACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO 2020 - 2032

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En los componentes de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se deben priorizar todos aquellos aspectos que son de trascendencia para el desarrollo Cantonal, por ello es necesario que la planificación guarde armonía y coherencia con la planificación de los distintos niveles de gobierno a fin de asegurar que todas las instituciones desarrollen sus actividades en la misma orientación y evitar la dispersión o duplicidad de recursos, en el marco de las competencias y atribuciones de cada nivel de gobierno.

Sobre la competencia privativa de los gobiernos municipales en el ordenamiento territorial, clasificación y subclasificación del suelo, los demás niveles de gobierno deben respetar esas decisiones municipales de manera obligatoria y en base a estas directrices desarrollar su planificación, las que deben gozar de legitimidad expresada a través de los espacios de participación ciudadana como es el caso del Consejo Cantonal de Planificación.

Hoy cada uno de los cantones atraviesan una situación en común, la pandemia del coronavirus; la Organización Mundial de la Salud declaró en el primer trimestre del 2020 un brote del coronavirus como pandémica mundial y reconoce: “Con esta declaración [...] que el coronavirus no es una cuestión que concierne solo a los países que tienen difusión epidémica de la enfermedad, sino que concierne al conjunto de países de la OMS”, lo cual oblige a la instancia de planificación nacional “Secretaría Técnica de Planificación - Planifica Ecuador” a emitir lineamientos para los procesos de actualización de los PDOT.

Una adecuada y eficaz planificación del desarrollo, que goce de legitimidad expresada por los distintos actores sociales, son de mucha trascendencia local; sin embargo, esa participación ciudadana debe ser ordenada y organizada para evitar confusiones y caos, acorde con la realidad cantonal, en cuyo propósito se hace indispensable expedir normas regulatorias locales, con base en la normativa constitucional y legal aplicable al caso concreto.

Es obligación primordial de las municipalidades procurar el bienestar material de la colectividad, así como contribuir al fomento y protección de los intereses



locales, criterio que debe primar en el concejo municipal al momento de dictar las normas relativas al ejercicio de sus competencias exclusivas y concurrentes.

El artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador reconoce al Ecuador como Estado constitucional de derechos y de justicia, esto es que la Constitución, además de regular la organización del poder y las fuentes del Derecho, genera de modo directo derechos y obligaciones inmediatamente exigibles, su eficacia ya no depende de la interposición de ninguna voluntad legislativa, sino que es directa e inmediata.

La Constitución, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, y la Ley Orgánica de Uso y Gestión de Suelo, determinan que los gobiernos municipales deben ejercer su competencia exclusiva de planificar el desarrollo y el ordenamiento territorial, así como controlar el uso y ocupación del suelo, para lo cual debe contar con la participación activa y organizada de la ciudadanía por intermedio de sus representantes.

Es competencia privativa de los gobiernos municipales la regulación del uso y ocupación del suelo, en cuyo caso los demás niveles de gobierno deben respetar esas decisiones municipales, las que deben gozar de legitimidad expresada a través de los espacios de participación ciudadana como es el caso del Consejo Cantonal de Planificación.

## EL CONCEJO MUNICIPAL DE GONZALO PIZARRO

### CONSIDERANDO:

**Que**, el artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador señala: El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada. [...] La soberanía radica en el pueblo, cuya voluntad es el fundamento de la autoridad, y se ejerce a través de los órganos del poder público y de las formas de participación directa previstas en la Constitución. [...] Los recursos naturales no renovables del territorio del Estado pertenecen a su patrimonio inalienable, irrenunciable e imprescriptible;

**Que**, el artículo 3, numeral 1, Ibidem, señala que son deberes primordiales del Estado, garantizar sin discriminación alguna el efectivo goce de los derechos establecidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales, en particular la educación, la salud, la alimentación, la seguridad social y el agua para sus habitantes; y además, en los numerales 5 y 6 establecen como deberes primordiales del Estado: *“Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos*



y la riqueza para acceder al buen vivir”; y, “Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización.”;

**Que**, el numeral 6 del artículo 3 de la Constitución, establece que: *“es deber primordial del Estado promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización”*.

**Que**, el artículo 14 de la Carta Magna determina que, se reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, *Sumak Kawsay*.

**Que**, el artículo 31 de la Constitución de la República del Ecuador, garantiza que:

Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.;

**Que**, el artículo 32 de la Constitución de la República determina que, la salud es un derecho que garantiza el Estado, cuya realización se vincula al ejercicio de otros derechos, entre ellos el derecho al agua, la alimentación, la educación, la cultura física, el trabajo, la seguridad social, los ambientes sanos y otros que sustentan el buen vivir. El Estado garantizará este derecho mediante políticas económicas, sociales, culturales, educativas y ambientales; y el acceso permanente, oportuno y sin exclusión a programas, acciones y servicios de promoción y atención integral de salud.

**Que**, el numeral 2 del artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza a las personas: *“El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios.”*;

**Que**, el literal l) del numeral 7 del artículo 76 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que:

Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos,



resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos.;

**Que**, el numeral 2 del artículo 225 de la Constitución de la República del Ecuador determina que los organismos que comprenden el sector público, se encuentran incluidas las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado;

**Que**, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, consagra que las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución;

**Que**, el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige, entre otros, por los principios de eficiencia, calidad, coordinación y participación;

**Que**, el artículo 238 de la Constitución, los Gobiernos Autónomos Descentralizados gozan de autonomía política, administrativa y financiera, en tanto que el artículo 240 ibídem reconoce a los Gobiernos Autónomos Descentralizados el ejercicio de la facultad legislativa en el ámbito de sus competencias y su jurisdicción territorial, con lo cual los concejos cantonales están investidos de capacidad jurídica para dictar normas de interés y aplicación obligatoria dentro de su jurisdicción;

**Que**, el artículo 241 de la Constitución dispone que: *“La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados.”*

**Que**, la Constitución de la República del Ecuador, en el numeral 6 del artículo 261 establece que: *“El Estado central tendrá competencias exclusivas sobre: las políticas de educación, salud, seguridad social, vivienda. (...)”*

**Que**, el artículo 266 de la Constitución de la República dispone que, en materia de planeamiento y urbanismo, a la administración municipal, *“En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales.”*;

**Que**, en los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con el artículo 55, literales a) y b) del Código Orgánico 2 de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se establece que los gobiernos municipales tendrán, entre otras, las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de lo que determine la ley: *“Planificar el*



*desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural;” y, “Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.”;*

**Que**, el artículo 275 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: *“La planificación propiciará la equidad social y territorial, promoverá la concertación, y será participativa, descentralizada, desconcentrada y transparente. (...);”*

**Que**, el numeral 6 del artículo 276 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que el régimen de desarrollo tendrá los siguientes objetivos: *“Promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión, y que coadyuve a la unidad del Estado.”;*

**Que**, el artículo 375 de la Constitución de la República del Ecuador, manifiesta que:

El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano. (...) 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos.;

**Que**, el artículo 389 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que:

El Estado protegerá a las personas, las colectividades y la naturaleza frente a los efectos negativos de los desastres de origen natural o antrópico mediante la prevención ante el riesgo, la mitigación de desastres, la recuperación y mejoramiento de las condiciones sociales, económicas y ambientales, con el objetivo de minimizar la condición de vulnerabilidad (...) 3. Asegurar que todas las instituciones públicas y privadas incorporen obligatoriamente, y en forma transversal, la gestión de riesgo en su planificación y gestión (...);

**Que**, el artículo 390, de la Constitución de la República señala: Los riesgos se gestionarán bajo el principio de descentralización subsidiaria, que implicará la responsabilidad directa de las instituciones dentro de su ámbito geográfico. Cuando sus capacidades para la gestión del riesgo sean insuficientes, las instancias de mayor ámbito territorial y mayor capacidad técnica y financiera



brindarán el apoyo necesario con respeto a su autoridad en el territorio y sin relevarlos de su responsabilidad.;

**Que**, el artículo 415 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que:

El Estado central y los Gobiernos Autónomos Descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes. Los gobiernos autónomos descentralizados desarrollarán programas de uso racional del agua, y de reducción reciclaje y tratamiento adecuado de desechos sólidos y líquidos. Se incentivará y facilitará el transporte terrestre no motorizado, en especial mediante el establecimiento de ciclo vías.;

**Que**, el sistema y órganos de seguridad pública, y los órganos ejecutores, establecidos en la Ley de Seguridad Pública y del Estado, señala en los artículos 11, literal d) la prevención y las medidas para contrarrestar, reducir y mitigar los riesgos de origen natural y antrópico o para reducir la vulnerabilidad, corresponden a las entidades públicas y privadas, nacionales, regionales y locales;

**Que**, el literal a) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, correspondiente a las funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal dice *“Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales.”*;

**Que**, el literal b) del artículo 54 Ibidem, estipula lo siguiente *“Diseñar e implementar políticas de promoción y construcción de equidad e inclusión en su territorio, en el marco de sus competencias constitucionales y legales”*;

**Que**, el literal c) del artículo 54 Ibidem, señala que son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, entre otras:

Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales (...).;

**Que**, el literal e) del artículo 54 Ibidem, sobre la función de planificación señala:

Elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en



su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquia, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas.;

**Que**, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala como competencias exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal sin perjuicio de otras que determine la ley; a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; que además, debe delimitar, regular, autorizar y controlar el uso de playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas; preservando y garantizando el acceso de las personas a su uso; en concordancia con las disposiciones del artículo 67 del mismo cuerpo legal;

**Que**, el literal e) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sobre las atribuciones del concejo municipal le faculta *“Aprobar el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial formulados participativamente con la acción del consejo cantonal de planificación y las instancias de participación ciudadana, así como evaluar la ejecución de los mismos”*.;

**Que**, el literal x) del artículo 57 Ibidem determina que, al concejo municipal le corresponde: *“Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra.”*;

**Que**, el artículo 140 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala que:

La gestión de riesgos que incluye las acciones de prevención, reacción, mitigación, reconstrucción y transferencia, para enfrentar todas las amenazas de origen natural o antrópico que afecten al territorio se gestionarán de manera concurrente y de forma articulada por todos niveles de gobierno de acuerdo con las políticas y los planes emitidos por el organismo nacional responsable, de acuerdo con la Constitución y la ley. Los Municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, 4 colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial [...];



**Que**, el artículo 147 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que:

El Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas. El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad [...];

**Que**, en el artículo 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se determina que:

El órgano normativo del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado podrá expedir, además, acuerdos y resoluciones sobre temas que tengan carácter especial o específico, los que serán aprobados por el órgano legislativo del gobierno autónomo, por simple mayoría, en un solo debate y serán notificados a los interesados, sin perjuicio de disponer su publicación en cualquiera de los medios determinados en el artículo precedente, de existir mérito para ello [...];

**Que**, el artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, señala:

Control de la expansión urbana en predios rurales. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas, en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional.

Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones”;

**Que**, el Reglamento General para la Aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales en su artículo 3, señala:



Condiciones para determinar el cambio de la clasificación del uso del suelo rural.- La Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley, a solicitud del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano competente, expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial; al efecto además de la información constante en el respectivo catastro rural, tendrá en cuenta las siguientes restricciones:

- a) Que la zona objeto de análisis no cuente con infraestructura pública de riego o productiva permanente;
- b) Que el suelo no tenga aptitud agrícola o tradicionalmente no se haya dedicado a actividades agrícolas; y,
- c) Que la zona no forme parte de territorios comunales o ancestrales.

**Que**, el Comité de Gestión de Calidad del Servicio y Desarrollo Institucional en reunión celebrada el 12 de septiembre de 2019, aprobó el manual de procedimiento de cambio de uso de suelo;

**Que**, en ejercicio de las atribuciones que se le confieren en el numeral 1 del artículo 154 de la Constitución, el Ministerio de Agricultura emitió la resolución en acuerdo ministerial No. 214, de fecha 3 de diciembre del 2019, donde estableció el procedimiento para la gestión del cambio de uso del suelo, en sus artículos 1,2,3,4,5, a seguir para la autorización de cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial: en el artículo 3 señala como requisitos y anexos que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano, competente presentará a la solicitud, en observancia de lo dispuesto en los artículos 4 y 32 literal I) de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales (LOTRTA), y el artículo 3 de su Reglamento;

**Que**, el Código Orgánico Administrativo en su artículo 128, reconoce: *“Acto normativo de carácter administrativo. Es toda declaración unilateral efectuada en ejercicio de una competencia administrativa que produce efectos jurídicos generales, que no se agota con su cumplimiento y de forma directa”*;

**Que**, el Código Orgánico Administrativo en su artículo 130, señala:

Competencia normativa de carácter administrativo. Las máximas autoridades administrativas tienen competencia normativa de carácter administrativo únicamente para regular los asuntos internos del órgano a



su cargo, salvo los casos en los que la ley prevea esta competencia para la máxima autoridad legislativa de una administración pública;

**Que**, el informe de existencia ecosistemas frágiles, en el área a ser considerada para cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial, la Dirección de Redistribución de Tierras remitirá atento oficio a la Autoridad Ambiental Nacional (Ministerio del Ambiente y Agua), para que, de conformidad con los artículos 12 y 13 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, emita su criterio y las recomendaciones que se estime pertinentes respecto a ecosistemas frágiles;

**Que**, el Art. 12 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas dispone que la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial es competencia de los gobiernos autónomos descentralizados en sus territorios. Se ejercerá a través de sus planes propios y demás instrumentos, en articulación y coordinación con los diferentes niveles de gobierno, en el ámbito del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa;

**Que**, el Art. 16 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas respecto a la articulación y complementariedad de las políticas públicas dice:

En los procesos de formulación y ejecución de las políticas públicas, se establecerán mecanismos de coordinación que garanticen la coherencia y complementariedad entre las intervenciones de los distintos niveles de gobierno. Para este efecto, los instrumentos de planificación de los gobiernos autónomos descentralizados propiciarán la incorporación de las intervenciones que requieran la participación del nivel desconcentrado de la función ejecutiva; asimismo las entidades desconcentradas de la función ejecutiva, incorporarán en sus instrumentos de planificación las intervenciones que se ejecuten de manera concertada con los gobiernos autónomos descentralizados;

**Que**, el Art. 17 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas dispone “(...) *Los gobiernos autónomos descentralizados elaborarán los instructivos metodológicos necesarios para la formulación, monitoreo y evaluación de sus planes de desarrollo y de ordenamiento territorial, en concordancia con los lineamientos emitidos por el Consejo Nacional de Planificación.*”;

**Que**, el artículo 29 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas define las siguientes funciones de los Consejos de Planificación de los gobiernos autónomos descentralizados:

1. Participar en el proceso de formulación de sus planes y emitir resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo, como requisito



indispensable para su aprobación ante el órgano legislativo correspondiente;

2. Velar por la coherencia del plan de desarrollo y de ordenamiento territorial con los planes de los demás niveles de gobierno y con el Plan Nacional de Desarrollo;

3. Verificar la coherencia de la programación 5 presupuestaria cuatrienal y de los planes de inversión con el respectivo plan de desarrollo y de ordenamiento territorial; 4. Velar por la armonización de la gestión de cooperación internacional no reembolsable con los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial respectivos;

5. Conocer los informes de seguimiento y evaluación del plan de desarrollo y de ordenamiento territorial de los respectivos niveles de gobierno; y,

6. Delegar la representación técnica ante la Asamblea territorial.;

**Que**, en el artículo 41 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, dispone:

Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial son los instrumentos de planificación que contienen las directrices principales de los Gobiernos Autónomos Descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo y que permiten la gestión concertada y articulada del territorio.- Tienen por objeto ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas de desarrollo respecto de los asentamientos humanos, las actividades económico-productivas y el manejo de los recursos naturales en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial deseado, establecidos por el nivel de gobierno respectivo.- Serán implementados a través del ejercicio de sus competencias asignadas por la Constitución de la República y las leyes, así como de aquellas que se les transfieran como resultado del proceso de descentralización.- Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial regionales, provinciales y parroquiales se articularán entre sí, debiendo observar, de manera obligatoria, lo dispuesto en los planes de desarrollo y ordenamiento territorial cantonal y/o distrital respecto de la asignación y regulación del uso y ocupación del suelo;

**Que**, en el Código de Planificación y Finanzas Públicas establece en el Artículo 47 lo siguiente:



Para la aprobación de los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial se contará con el voto favorable de la mayoría absoluta de los miembros del órgano legislativo de cada Gobierno Autónomo Descentralizado. De no alcanzar esta votación, en una nueva sesión se aprobará con el voto de la mayoría simple de los miembros presentes;

**Que**, el artículo 49 del Código de Planificación y Finanzas Públicas, determina: *“Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial serán referentes obligatorios para la elaboración de planes de inversión, presupuestos y demás instrumentos de gestión de cada Gobierno Autónomo Descentralizado.”;*

**Que**, el artículo 51 del Código de Planificación y Finanzas Públicas, determina:

Con el fin de optimizar las intervenciones públicas y de aplicar el numeral 3 del Art. 272 de la Constitución los gobiernos autónomos descentralizados reportarán anualmente a la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo el cumplimiento de las metas propuestas en sus respectivos planes;

**Que**, de acuerdo con su artículo 1 la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo tiene por objeto:

[...] fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y su relación con otras que incidan significativamente sobre el territorio o lo ocupen, para que se articulen eficazmente, promuevan el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas, en concordancia con las competencias de los diferentes niveles de gobierno;

**Que**, el fin de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, de acuerdo con el numeral 3 de su artículo 3 es:

Establecer mecanismos e instrumentos técnicos que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos y del Estado en general, dirigidos a fomentar y fortalecer la autonomía, desconcentración y descentralización.;

**Que**, el artículo 09 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión determina:



El ordenamiento territorial es el proceso y resultado de organizar espacial y funcionalmente las actividades y recursos en el territorio, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativas y facilitar el logro de los objetivos de desarrollo. La planificación del ordenamiento territorial constará en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados. La planificación para el ordenamiento territorial es obligatoria para todos los niveles de gobierno. La rectoría nacional del ordenamiento territorial será ejercida por el ente rector de la planificación nacional en su calidad de entidad estratégica;

**Que**, el artículo 11 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, dispone en su acápite 3 que:

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

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

**Que**, el Artículo 11.3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, determina que el alcance del componente de ordenamiento territorial, a más de otras disposiciones legales, observará criterios como el de clasificar al suelo en urbano y rural y definirá su uso y gestión, identificando las características especiales de cada circunscripción territorial; racionalizando la intervención de otros niveles de gobierno en este territorio, para el Gobierno Autónomo descentralizado Municipal;

**Que**, el Artículo 11.4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, determina que el alcance del componente de ordenamiento



territorial, a más de otras disposiciones legales, los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales, observarán criterios como el de acoger el diagnóstico y modelo territorial de nivel cantonal y provincial;

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

**Que**, el artículo 27 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Plan de Uso y Gestión del Suelo dispone que:

Además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión del suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico;

**Que**, en el artículo 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo se establece que:

La facultad para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional. [...] Las políticas de hábitat comprenden lo relativo a los lineamientos nacionales para el desarrollo urbano que incluye el uso y la gestión del suelo. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, en sus respectivas jurisdicciones, definirán y emitirán las políticas locales en lo relativo al ordenamiento territorial, y al uso y gestión del suelo, de conformidad con los lineamientos nacionales;

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

**Que**, el artículo 8 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, sobre la actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), dispone que dichos planes.



(...) podrán ser actualizados cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) lo considere necesario y esté debidamente justificado (...). Sin embargo, en las siguientes circunstancias, la actualización es obligatoria: a) Al inicio de gestión de las autoridades locales, b) Cuando un Proyecto Nacional de Carácter Estratégico se implante en la jurisdicción del GAD (...) y c) Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre.

**Que**, el artículo 11 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Procedimiento de aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, establece que:

El Plan de Uso y Gestión del Suelo será aprobado mediante la misma ordenanza municipal o Metropolitana que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, y mediante los mismos procedimientos participativos y técnicos previstos en la ley y definidos por el ente rector correspondiente.;

**Que**, el 30 de octubre del 2019, el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, emitió la “Norma técnica para el proceso de formulación o actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados” mediante la RESOLUCION No. 003-CTUGS-2019 cuyo objeto es:

“(...) regular el proceso para la formulación o actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de los gobiernos autónomos descentralizados (GAD), como instrumentos del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa, para garantizar la articulación entre la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial supranacional, nacional, provincial, cantonal, parroquial rural y regímenes especiales.”;

**Que**, la “Norma técnica para el proceso de formulación o actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados”, en su DISPOSICION GENERAL SEGUNDA, dispone:

“(...). El informe favorable emitido por el Consejo de Planificación de los gobiernos autónomos descentralizados, previo a su emisión deberá considerar la coherencia técnica, administrativa, financiera y la participación ciudadana en el proceso de formulación /actualización de los PDOT.”;

**Que**, el 11 de enero del 2020 se suscribió el CONTRATO DE CONSULTORIA No. 007 para la “Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Gonzalo Pizarro”;



**Que**, el Concejo de Planificación Cantonal de Gonzalo Pizarro mediante resolución Nro. 01-2020-CPCGP de fecha 15 de mayo del 2020, emite resolución favorable y otorga el aval al Proyecto de “Ordenanza de Adecuación al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el Marco de la Emergencia de la Pandemia COVID-19”, y matriz de Adecuación del PDOT del Cantón Gonzalo Pizarro con los objetivos PND 2017-2021 ODS, Pandemia y el Nuevo Plan del Alcalde presentada por el Presidente del Consejo de Planificación Cantonal;

**Que**, el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Gonzalo Pizarro, en las sesiones ordinarias realizadas los días miércoles 27 de mayo y viernes 19 de junio del 2020, en primero y segundo debate respectivamente, aprobó la ORDENANZA DE ADECUACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN EL MARCO DE LA EMERGENCIA DE LA PANDEMIA COVID-19; misma que sustituyó la Ordenanza Sustitutiva que Regula la Ejecución del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2015-2018.

**Que**, el 12 de junio del 2020, la Secretaria Técnica de Planificación “Planifica Ecuador”, emitió la RESOLUCION No. STPE-022-2020 con la cual resolvió:

Aprobar y consecuentemente expedir los Lineamientos de Actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) en virtud de lo dispuesto en el literal c) del artículo 8 del reglamento de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo;

**Que**, la Ley Orgánica para el Ordenamiento de las Finanzas Públicas; publicada en el registro Oficial el 24 de julio del 2020, en la SECCIÓN SEGUNDA REFORMAS A OTROS CUERPOS NORMATIVOS Artículo 46 dispone: Sustitúyase la Disposición Transitoria Quinta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, con el siguiente texto:

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes en el primer año luego de concluido el estado de excepción producido por la crisis sanitaria como consecuencia del COVID19. En el caso de realizar alguna intervención que según la normativa vigente requiera de un plan parcial, se aprobarán previo a iniciar dicha intervención;

**Que**, el Consejo de Planificación Cantonal de Gonzalo Pizarro, en sesión celebrada el 9 de noviembre del 2020, luego de conocer y discutir los contenidos del expediente de la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Gonzalo Pizarro, **RESOLVIÓ** de acuerdo al inciso segundo de la Disposición General Segunda de la Norma Técnica para el Proceso de Formulación o Actualización de los Planes de Desarrollo y



Ordenamiento Territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, emitir informe favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Gonzalo Pizarro;

**Que**, el Consejo de Planificación Cantonal de Gonzalo Pizarro, en sesión celebrada el 27 de enero del 2020, luego de conocer y discutir los contenidos del expediente de la Formulación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Gonzalo Pizarro, RESOLVIÓ de acuerdo al art. 42. De la *“NORMA TÉCNICA DE CONTENIDOS MÍNIMOS, PROCEDIMIENTO BÁSICO DE APROBACIÓN Y PROCESO DE REGISTRO FORMAL DE LOS PLANES DE USO Y GESTIÓN DE SUELO Y, LOS PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES Y METROPOLITANOS”*, emitir informe favorable a la propuesta del Plan de Uso y Gestión del Suelo – PUGS; acogiendo las sugerencias de la consultoría, del Abogado Flavio Jiménez en calidad de asesor jurídico, teniendo en cuenta lo expresado por el señor presidente, Ing. Willis Molina, Arq. Michael Caiza en su calidad de Técnico de Ordenamiento Territorial y el resto se acoge tal como ha presentado la consultoría; por lo tanto será parte integrante de esta resolución el acta Nro. 001-2021 de la sesión del consejo de Planificación de fecha 27 de enero del 2021.sobre las prioridades estratégicas de desarrollo del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Gonzalo Pizarro;

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

**ORDENANZA QUE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE  
DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (2019 - 2023) Y LA  
FORMULACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL  
CANTÓN GONZALO PIZARRO 2020 – 2032**

**TITULO I PLAN DE DESARROLLO Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
2019 – 2023**

**SUBTITULO I OBJETIVOS, AMBITO, VIGENCIA, APLICACIÓN,  
SEGUIMIENTO Y EVALUACION**

**Art.1.- Objetivos.** - La presente Ordenanza tiene los siguientes objetivos:



**Disponer** a las direcciones, jefaturas y funcionarios municipales la ejecución del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial actualizado para el periodo 2019-2023 orientado al cumplimiento de los objetivos y metas propuestos.

**Normar** las acciones de inversión municipal en el periodo de vigencia del Plan y considerar la inversión a realizarse en el año 2023 inclusive; como año fiscal para cumplir los objetivos y metas propuestos en el Plan.

**Articular y coordinar** con el Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial de Sucumbíos; y los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales de Gonzalo Pizarro, Puerto Libre y El Reventador las acciones de inversión que se deban realizar para la ejecución de los programas y proyectos propuestos en el Modelo de Gestión.

**Aplicar** las metodologías de participación ciudadana, construcción de la agenda regulatoria y planificación para cumplir con el presupuesto participativo.

**Sustentar** la inversión municipal en las Categorías de Ordenamiento Territorial (COT) definidos en la fase de la Propuesta, orientados a cumplir con los objetivos y metas de la planificación.

**Establecer** metodologías y estrategias de monitoreo seguimiento y evaluación del cumplimiento de los objetivos y metas del desarrollo territorial cantonal durante el periodo de ejecución del Plan.

**Art.2.- Ámbito.** - La aplicación de la presente ordenanza comprende el territorio cantonal contemplado en la Ley Reformatoria a la Ley de Creación del Cantón Gonzalo Pizarro y Creación del Cantón Cáscales publicado en el R.0 Nro. 492 del 2 de agosto de 1990.

**Art.3.- Vigencia.** - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial actualizado del Cantón Gonzalo Pizarro tiene vigencia hasta la culminación del período del actual Alcalde, a partir de la promulgación de la presente Ordenanza.

**Art.4.- Aplicación.-** Corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Gonzalo Pizarro a través de las dependencias respectivas en coordinación con las Asambleas Locales, Asambleas Territoriales y Consejo de Planificación Cantonal, velar por el cumplimiento pleno de la Propuesta y el Modelo de Gestión; así como también a los niveles de gobierno provincial, parroquiales y gobierno central; empresas públicas; organizaciones no gubernamentales y empresas privadas planificar la inversión de acuerdo a los lineamientos de éste Plan y su contribución al cumplimiento de las metas de desarrollo.

**Art.5.- Seguimiento y Evaluación.** - El proceso de seguimiento comprende la recopilación y análisis de información que permita verificar y cuantificar los



resultados de las acciones realizadas y el cumplimiento de la meta propuesta para el año de análisis (meta anualizada). Con este proceso se busca proporcionar alertas tempranas que permitan retroalimentar las políticas públicas en los territorios.

El seguimiento no consistirá únicamente en reportar resultados, sino en efectuar un análisis de las situaciones a destacar y las que deben ser corregidas, identificando las causas y consecuencias del incumplimiento de las metas. Corresponde a la Dirección de Planificación a través de la Unidad de Ordenamiento Territorial realizar el monitoreo, seguimiento y evaluación de la ejecución del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial; esto con la finalidad que previo a la aprobación de los proyectos de inversión, se requerirá informe favorable sobre la contribución al cumplimiento de los objetivos y metas propuestas en el Plan.

**Art.6.- Cumplimiento de metas:** Las Direcciones requirentes o ejecutoras de los diferentes programas y proyectos o contratos de ejecución de obras; adquisición de bienes; prestación de servicios, incluidos los de consultorías; bajo su absoluta responsabilidad; reportarán a la Dirección de Planificación cinco días antes de la culminación de los meses de marzo, junio, septiembre, diciembre el cumplimiento de las metas establecidas para el periodo.

**Art.7.- Reporte del cumplimiento de metas.** - La Unidad de Ordenamiento Territorial reportará anualmente a la Secretaria Nacional de Planificación "Planifica Ecuador" el cumplimiento de metas de acuerdo con los lineamientos establecidos por este organismo, en concordancia con lo dispuesto en los artículos 50 y 51 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.

## SUBTÍTULO II CONSIDERACIONES GENERALES PARA LA ARTICULACIÓN DEL PDOT CON LA formulación DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL

**Art.8.- Supremacía del Plan.-** Considerando que "*Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial serán referentes obligatorios para la elaboración de planes de inversión, presupuestos y demás instrumentos de gestión de cada gobierno autónomo descentralizado*" según lo dispuesto en el Art. 49 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas; la Dirección de Planificación hasta el mes de Junio de cada año pondrá en conocimiento del Ejecutivo un listado programas y proyectos con presupuestos estimados que fueron priorizados en el PDOT y aquellos que constan en el banco de proyectos, pero que por la circunstancias ameriten ser considerados en el presupuesto para su



ejecución con la debida justificación; y, la Unidad de Ordenamiento Territorial integrara estos proyectos a la matriz referencial de programas/proyectos para su debido seguimiento y evaluación.

Hasta el 30 de septiembre de cada año las respectivas direcciones entregarán a la Dirección de Planificación todos los insumos necesarios para la formulación y/o validación de los planes, programas o proyectos a realizarse con los recursos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón en los respectivos planes operativos anuales. En caso de inversiones compartidas con otros niveles de gobierno se sujetarán al cronograma de trabajo e inversiones acordado con las partes.

**Art.9.- Sujeción del presupuesto participativo.** - La formulación del presupuesto participativo se sujetará a las disposiciones legales establecidas en los art. 70 de Ley de Participación Ciudadana; y 49 de la Ordenanza que Regula el Fortalecimiento del Sistema de Participación Ciudadana; Planificación Participativa y el Acceso a la Información Pública del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gonzalo Pizarro.

**Art.10.- Contenido del Informe de la Comisión de Planificación y Presupuesto.-** Previa la aprobación del presupuesto por parte del órgano legislativo, le corresponde a la Comisión de Planificación y Presupuesto, emitir un informe que contemple la relación con el cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de la AGENDA 2030, objetivos del Plan Nacional de Desarrollo (PND), objetivos estratégicos, políticas, programas/proyectos, objetivos de gestión, metas, indicadores, articulación con actores, presupuesto, fuente de financiamiento y periodo de ejecución.

Objetivos PND	Objetivos PDOT	Políticas
1. Garantizar los derechos de la naturaleza para las actuales y las futuras generaciones	1.- Propiciar la conservación ambiental, estableciendo como principio la corresponsabilidad ciudadana en el manejo sostenible de los recursos naturales, mediante políticas, normas, instrumentos y acciones de desarrollo que permitan la recuperación de espacios naturales degradados	Manejar sustentablemente los recursos naturales con buenas prácticas ambientales
2. Garantizar una vida digna con iguales	2.- Impulsar de manera sistémica la resiliencia en el territorio para enfrentar amenazas de origen	Fortalecer las capacidades e instrumentos de prevención que garanticen una



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO**

Lumbaquí – Sucumbíos - Ecuador



Objetivos PND	Objetivos PDOT	Políticas
oportunidades para todas las personas	natural y antrópico, mediante acciones que propendan una adecuada gestión del riesgo de desastres	respuesta y atención inmediata a la ciudadanía
3. Impulsar la productividad y competitividad para el crecimiento económico sustentable de manera redistributiva y solidaria	3.- Promover la reactivación de la economía local a través del fomento, promoción e incentivos, con especial atención a los actores de la economía popular y solidaria, micro y pequeña empresa	Promover la reactivación productiva mediante una gestión efectiva de los recursos disponibles
		Promover al cantón Gonzalo Pizarro como un destino turístico y ecológico
		Garantizar procesos de comercialización para satisfacer necesidades colectivas a través de espacios territoriales con priorización de los actores de la EPS
4. Garantizar una vida digna con iguales oportunidades para todas las personas	4.- Propiciar la igualdad, respetando las diferencias identitarias, culturales, cosmovisiones y realidades territoriales, sin discriminación de sexo, edad, pueblo o nacionalidad, discapacidades o movilidad humana, para un efectivo goce de los derechos individuales y colectivos	Fortalecer el sistema de inclusión y equidad social, protección y atención integral, durante el ciclo de vida de las personas, con énfasis en los grupos de atención prioritaria
		Garantizar el derecho a la salud, la educación y al cuidado integral durante el ciclo de vida, bajo criterios de accesibilidad, calidad y pertinencia territorial y cultural
5. Afirmar la interculturalidad y plurinacionalidad, revalorizando las identidades diversas		Fortalecer la interculturalidad y la plurinacionalidad en la gestión pública, para un goce efectivo de los derechos colectivos de los pueblos y nacionalidades
6. Garantizar una vida digna con iguales oportunidades para todas las personas	5.- Impulsar el desarrollo territorial con principio de equidad, mediante la implementación de: servicios públicos de	Garantizar el acceso a los sistemas de dotación de agua segura para consumo humano de las comunidades urbanas y rurales



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO**

Lumbaquí – Sucumbíos - Ecuador



Objetivos PND	Objetivos PDOT	Políticas
	calidad, sistemas de movilidad, energía y conectividad entre los asentamientos humanos.	<p>Mejorar la accesibilidad a los sistemas de alcantarillado sanitario para mejorar las condiciones de vida de la población y evitar la contaminación de las fuentes hídricas en la zona urbana</p> <p>Facilitar el acceso a los sistemas de alcantarillado pluvial, que permita el rápido desalojo de aguas de lluvia para evitar inundaciones en las comunidades urbanas y rurales</p> <p>Fomentar los sistemas de UBS para evitar la contaminación de las fuentes hídricas en la zona urbana</p> <p>Garantizar la movilidad y conectividad en óptimas condiciones, facilitando el desarrollo de las actividades productivas, económicas, culturales, sociales, y recreativas de la población</p> <p>Propender la calidad del espacio público mediante la regeneración urbana, permitiendo la reactivación de la actividad económicas y productiva que se realiza en el entorno</p> <p>Recuperar el espacio público urbano y rural, mediante la implementación y mantenimiento del equipamiento en el cantón Gonzalo Pizarro</p> <p>Regularizar y ordenar los asentamientos humanos con el fin de normar el uso de los espacios públicos y otros elementos que aporten al mejoramiento de calidad de vida de la población</p>



Objetivos PND	Objetivos PDOT	Políticas
7. Incentivar una sociedad participativa, con un Estado cercano al servicio de la ciudadanía	6.- Establecer un sistema de gobernanza institucional incluyente y participativa, que se articule con los diferentes actores públicos, privados y de la sociedad civil	Promover la participación de la población en la planeación local y su ejecución
8. Promover la transparencia y la corresponsabilidad para una nueva ética social		Mejorar la efectividad en la prestación del servicio público a la ciudadanía

**Art.11.- Agenda regulatoria.** - Previa la ejecución de uno o varios proyectos de inversión, de ser necesario corresponde al Legislativo del Gobierno Municipal formular y aprobar una ordenanza, resolución o manual de administración de procedimientos que contenga como mínimo directrices generales para la administración, cuidado, conservación, mantenimiento, participación ciudadana para el cumplimiento de políticas públicas; que garantice la sustentabilidad patrimonial de la inversión.

A petición del Legislativo la Agenda Regulatoria podrá ser propuesta por las direcciones responsables de la ejecución del programa o proyecto.

**Art.12.- Participación Ciudadana.** - El área que cumple las funciones de participación ciudadana, ejecutará y actualizará anualmente el "Proyecto de Fortalecimiento de la Participación Ciudadana en los Procesos de Planeación y Control Social" contemplado en el componente político institucional.

### **SUBTITULO III DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DEL SUELO**

**Art.13.- Categorías de Ordenamiento Territorial (COT).** - Es el proceso y resultado de organizar espacial y funcionalmente las actividades y recursos en el territorio para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativas y facilitar el logro de los objetivos de desarrollo.

Tiene como objeto la utilización racional y sostenible de los recursos del territorio; la protección del patrimonio natural y cultural del territorio y regular las intervenciones, proponiendo e implementando normas que orienten la formulación y ejecución de políticas públicas. De conformidad con el análisis espacial, las Categorías de Ordenamiento Territorial son las siguientes:



SISTEMA DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO - CATEGORIAS DE ORDENACIÓN					
Macro zona	Zona	Política	Subzona	Acciones	Área (ha)
RURAL	Protección y Conservación	Garantizar el uso adecuado de los recursos naturales que aporten a la reducción de la contaminación y conservación, que asegure y precautele los derechos de las futuras generaciones	Área bajo conservación a nivel local	Conservarse por limitaciones biofísicas, importancia de biodiversidad o por los servicios ecosistémicos que prestan a la población	329,85
			Área bajo conservación a nivel nacional		168.401,58
		Fomentar la restauración activa o pasiva sostenible de zonas en evidente proceso de degradación ambiental	Área para recuperación y restauración	Implementar medidas de restauración en áreas que han sido afectadas por la intervención humana y se encuentran degradadas o en proceso	890,97
			Área para recuperación y restauración en sistemas de conservación		1.781,51
		Proteger y aprovechar el uso adecuado de los cuerpos hídricos para garantizar la provisión de servicios ecosistémicos	Áreas de cauces natural de agua	Controlar las actividades que puedan causar la degradación del agua y de los ecosistemas acuáticos y terrestres	3.941,18
			Áreas de franjas de protección de ribera		3.639,24
		Controlar y regular las áreas que presentan limitaciones biofísicas para minimizar la condición de vulnerabilidad social, económica y ambiental	Áreas para conservación y riesgos por sus limitaciones biofísicas	Realizar y coordinar las acciones necesarias para reducir vulnerabilidades y prevenir, mitigar, atender y recuperar eventuales efectos negativos derivados de desastres o	5.412,19



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO**

Lumbaquí – Sucumbíos - Ecuador



<b>URBANO</b>	<b>Zona Producción</b>	Propender el desarrollo de actividades productivas sostenibles de acuerdo con la vocación y uso del suelo	Áreas para desarrollo de agroforestería	emergencias en el territorio nacional Áreas en las cuales se debe intervenir para optimizar la producción agropecuaria, forestal, industrial y turística con enfoques que permitan mitigar el cambio climático	37.598,93
			Áreas para manejo forestal		1.533,07
	<b>Zona Aprovechamiento Extractivo</b>	Controlar y regular los sectores estratégicos para el desarrollo económico local y nacional	Áreas para el desarrollo económico de actividades hidro-carboníferas	El estado se reserva el derecho de administrar, regular, controlar y gestionar los sectores estratégicos	10,25
	<b>Zona de Asentamientos Humanos</b>	Generar el desarrollo policéntrico del territorio cantonal de conformidad con las categorías de ordenamiento territorial; y regularización de los asentamientos humanos que permita la ejecución de bienes y servicios públicos con enfoque de modernidad, intercultural, incluyente y efectivo	Áreas de núcleos urbanos de hecho en suelo rural	Implementar políticas para su regularización propensas a mejorar la infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos, espacio público y mitigar riesgos	130,01
	<b>Zona de Asentamientos Humanos</b>		Áreas de asentamientos urbanos	Promover acciones tendientes a establecer un proceso de consolidación de las áreas urbanas existentes	540,17
<b>TOTAL</b>					<b>224.208,94</b>



**Art.14.- Regulación, uso y gestión del suelo.-** De acuerdo a lo estipulado en el Art. 27 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo determina que *“Además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión del suelo que incorporaran los componentes estructurantes y urbanísticos”*; en tal virtud, sobre la estructura urbano rural, es decir la clasificación y subclasificación del suelo, considerando las condiciones de riesgos presentes en el territorio determinado por el PDOT, se aplicará los tratamientos para un adecuado uso y gestión del suelo urbano y rural a través del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

#### **SUBTITULO IV ALINEACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN**

**Art.15.- Ajustes y actualización del Plan.** - Los ajustes futuros del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, en su cartografía o en los estudios informativos o anteproyectos de infraestructuras o en los planes y programas, se podrán hacer con la justificación debida. Todos los planes de ordenación municipal deberán aplicar las normas y ajustarán los límites de las zonificaciones previstas en la FASE II del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de acuerdo a sus escalas cartográficas. La regularización de límites será posible, siempre que el resultado no suponga una disminución sustancial de la superficie de la zona afectada. Se entiende por actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, la inclusión en el mismo de las determinaciones que surjan en el futuro, cuando se considere necesario para la mejor comprensión de su contenido, basada en los informes pertinentes. Los ajustes y la actualización serán efectuados por la Dirección de Planificación a través de la Unidad de Ordenamiento Territorial, debiendo informar y someterse a aprobación dichos ajustes y actualizaciones, por parte del Consejo de Planificación Cantonal y el Concejo del GAD Municipal de Gonzalo Pizarro.

#### **SUBTITULO V DOCUMENTOS TÉCNICOS**

**Art.16.- Documentos habilitantes.** Constituyen documentos habilitantes de la presente ordenanza lo siguientes:

1. Diagnóstico estratégico del PDOT (280 páginas)
2. Propuesta del PDOT (163 páginas)
3. Modelo de Gestión del PDOT (25 páginas)
4. Resolución favorable emitida por el Consejo de Planificación Cantonal de Gonzalo Pizarro (4 páginas)



## TITULO II PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

### SUBTÍTULO I – GENERALIDADES

**Art.17.- Definición.** - El Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Gonzalo Pizarro, es un instrumento técnico y legal que forma parte de la Normativa del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón y que, de manera específica, norma los usos y la ocupación del suelo en el ámbito urbano y rural del territorio cantonal. Tiene como objeto definir la naturaleza, la forma y las características de las intervenciones físicas que demandan las actividades humanas, en virtud de las características del territorio.

Para efecto de identificación, al Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Gonzalo Pizarro se le denominará PUGS-GP 2032

**Art.18.- Objeto.** - El PUGS-GP 2032 tiene como objeto regular y ordenar el territorio urbano y rural existente en la jurisdicción del Cantón Gonzalo Pizarro mediante un conjunto de disposiciones normativas y técnicas de obligatorio cumplimiento para la ciudadanía, las cuales, de conformidad con la Constitución y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, son responsabilidad y competencia exclusiva y privativa del GAD Municipal.

**Art.19.- Componentes.** - El PUGS-GP 2032 está contenido en los mapas, en las tablas y textos que se anexan a la presente Normativa y forman parte de ella.

**Art.20.- Alcance.** - Las disposiciones del PUGS-GP 2032, se aplicarán en todo el territorio cantonal.

**Art.21.- Vigencia y actualización.** La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial. Su vigencia y actualización se regirán conforme lo dispone el artículo 30 de la LOOTUGS y mediante los procedimientos determinados en esta misma ley, en la Ley Orgánica de Participación Ciudadana y en el sistema cantonal de participación ciudadana.

Al inicio de cada periodo administrativo, durante el primer semestre, la instancia técnica municipal de planificación y la procuraduría – síndica municipal, evaluarán la gestión ejecutada con el PUGS-GP2032, presentarán a alcaldía los respectivos informes técnico y jurídico, en los que, de ser pertinente, recomendarán se apliquen los procesos de actualización enunciados en el primer inciso.

### SUBTÍTULO II – PERÍMETROS URBANOS

**Art.22.- Consideraciones para establecer el perímetro urbano de la ciudad:**

1. Coberturas de servicios de agua, alcantarillado y basura: al interior del área definida como perímetro urbano es obligación de GADM-GP la provisión de servicios públicos;



2. Cobertura de red vial y transporte urbano: mantener accesibilidad y movilidad para integrar las centralidades urbanas;
3. Uso y ocupación del suelo;
4. Densidad de población: que en la actualidad el número de habitantes por hectárea es baja y alto porcentaje de lotes sin construcción;
5. Mercado de suelo: la ciudad extendida horizontalmente, aumenta la especulación del suelo, frente a las altas inversiones en dotar infraestructuras y servicios; y,
6. Ambiente: área de protección, bosques protectores urbanos, municipales y privados, poliductos, franja de protección de ríos en quebradas, área de amenazas de riesgos mitigables y no mitigables, tienen restricción a urbanizar.

**Art.23.- Ampliación de perímetro urbano.** - Para ampliar los perímetros urbanos de la ciudad y las cabeceras parroquiales, o determinar áreas de expansión urbana, se procederá conforme lo determinan los artículos 6, 32 y 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, y el artículo 3 del Reglamento a la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

**Art.24.- Perímetro urbano de la ciudad de Lumbaquí.** - El perímetro urbano constituye la delimitación del suelo urbano, determina su área y se representa gráficamente con puntos y línea continua que divide el suelo urbano del rural.

1. El perímetro urbano propuesto para ciudad de Lumbaquí tiene una longitud de **10.673,31m.** y una superficie de **184,12Has**, delimitado por treinta y cuatro puntos geo-referenciados WGS84Z18S, descritos en el siguiente cuadro:

**Tabla 1: PERÍMETRO URBANO CABECERA CANTONAL LUMBAQUÍ**

Punto	Este (m)	Norte (m)	Punto	Este (m)	Norte (m)
P1	240941,513	10005969,103	P16	240851,998	10004728,474
P2	241006,293	10005882,584	P17	240911,020	10004632,390
P3	241192,084	10005583,483	P18	240884,568	10004633,464
P4	241356,509	10005649,743	P19	240806,345	10004593,831
P5	242346,117	10005722,624	P20	240793,149	10004556,072
P6	242288,233	10005676,347	P21	240484,406	10004820,091
P7	242299,644	10005663,989	P22	240243,240	10004610,359
P8	242892,037	10005712,529	P23	240074,672	10004502,728
P9	242916,949	10005550,715	P24	239528,861	10004150,715
P10	241804,260	10005380,617	P25	239402,564	10004347,820
P11	241373,528	10005338,877	P26	239382,734	10004335,463
P12	241376,021	10005260,343	P27	239250,240	10004547,466
P13	241298,392	10005149,609	P28	239561,790	10004746,963
P14	241166,148	10005058,947	P29	240291,145	10005097,937
P15	241218,086	10004972,477			



2. El perímetro urbano propuesto para el recinto Nuevo Paraíso tiene una longitud de **3353,92m.** y una superficie de **17,53 Has**, delimitado por once puntos geo-referenciados WGS84Z18S, descritos en el siguiente cuadro:

**Tabla 2: PERÍMETRO URBANO RECINTO NUEVO PARAÍSO**

Punto	Este (m)	Norte (m)	Punto	Este (m)	Norte (m)
P1	236841,701	10005911,715	P13	237284,212	10004952,338
P2	236919,647	10005792,652	P14	237218,443	10004922,532
P3	236774,743	10005702,979	P15	237054,878	10005157,809
P4	236936,034	10005459,449	P16	236950,830	10005090,650
P5	236970,889	10005406,821	P17	236920,097	10005137,353
P6	237054,286	10005462,829	P18	236836,390	10005082,960
P7	237079,912	10005418,159	P19	236746,678	10005228,270
P8	237115,621	10005438,644	P20	236897,560	10005314,057
P9	237199,380	10005302,970	P21	236880,047	10005344,482
P10	237141,690	10005265,890	P22	236941,840	10005387,310
P11	237354,210	10004962,229	P23	236663,662	10005806,606
P12	237299,643	10004929,893			

3. El perímetro urbano propuesto para el recinto El Arenal tiene una longitud de **958,32 m.** y una superficie de **4,05 Has**, delimitado por once puntos geo-referenciados WGS84Z18S, descritos en el siguiente cuadro:

**Tabla 3: PERÍMETRO URBANO RECINTO EL ARENAL**

Punto	Este (m)	Norte (m)
P1	246089,878	9999043,998
P2	246311,824	9999039,087
P3	246309,567	9998937,112
P4	246360,755	9998935,980
P5	246360,216	9998913,733
P6	246316,295	9998913,627
P7	246314,919	9998848,751
P8	246115,289	9998853,302
P9	246115,289	9998912,647
P10	246125,371	9998935,108
P11	246140,998	9998946,077
P12	246140,383	9998952,858
P13	246087,887	9998954,020

**Art.25.- Perímetros urbanos de la Parroquia Gonzalo Pizarro.**

1. El perímetro urbano propuesto para la cabecera Parroquial de Gonzalo Pizarro tiene una longitud de **6.685,55 m.** y una superficie de **112,81 Has**, delimitado por cincuenta puntos geo-referenciados WGS84Z18S, descritos en el siguiente cuadro:



**Tabla 4: PERÍMETRO URBANO CABECERA PARROQUIAL GONZALO PIZARRO**

Punto	Este (m)	Norte (m)	Punto	Este (m)	Norte (m)	Punto	Este (m)	Norte (m)
P1	235192,301	10002166,188	P32	235018,650	10001432,728	P63	233871,662	10000718,689
P2	235270,353	10002056,694	P33	234646,504	10001204,070	P64	233886,244	10000709,656
P3	235514,508	10002200,716	P34	234832,588	10000906,970	P65	233893,253	10000719,430
P4	235627,450	10002036,681	P35	234734,184	10000786,479	P66	233915,131	10000750,975
P5	235587,677	10002011,781	P36	234726,560	10000797,811	P67	233940,131	10000752,423
P6	235610,572	10001972,395	P37	234714,761	10000790,946	P68	233940,204	10000752,44
P7	235620,507	10001955,384	P38	234651,732	10000742,047	P69	233985,407	10000816,71
P8	235628,839	10001946,528	P39	234265,511	10000495,865	P70	233986,46	10000817,7
P9	235686,639	10001847,570	P40	234249,052	10000491,136	P71	234090,819	10001040,71
P10	235487,822	10001724,154	P41	234124,080	10000414,685	P72	234091,986	10001043,03
P11	235527,304	10001664,369	P42	233989,346	10000340,687	P73	234115,724	10001093,69
P12	235515,095	10001657,753	P43	233939,512	10000374,654	P74	234138,032	10001128,44
P13	235526,206	10001639,695	P44	233928,964	10000377,835	P75	234141,898	10001125,74
P14	235486,011	10001615,070	P45	233929,984	10000396,042	P76	234148,391	10001135,91
P15	235477,303	10001606,294	P46	233894,622	10000398,024	P77	234200,488	10001216,97
P16	235319,592	10001508,803	P47	233902,100	10000443,814	P78	234209,871	10001225,9
P17	235307,817	10001527,480	P48	233883,791	10000447,943	P79	234219,364	10001239,97
P18	235295,334	10001519,695	P49	233894,072	10000472,546	P80	234277,715	10001286,62
P19	235291,024	10001525,174	P50	233866,477	10000485,603	P81	234282,977	10001295,35
P20	235286,994	10001535,391	P51	233885,273	10000513,667	P82	234347,495	10001346,94
P21	235278,302	10001534,355	P52	233864,939	10000522,612	P83	234359,367	10001355,49
P22	235265,199	10001516,444	P53	233845,012	10000541,684	P84	234414,771	10001400,73
P23	235255,297	10001493,916	P54	233678,407	10000615,491	P85	234421,827	10001408,25
P24	235249,890	10001489,885	P55	233683,090	10000625,867	P86	234480,134	10001446,05
P25	235240,412	10001482,728	P56	233702,410	10000666,532	P87	234481,92	10001447,21
P26	235228,621	10001473,629	P57	233705,141	10000677,815	P88	234480,086	10001450,2
P27	235204,496	10001501,532	P58	233723,123	10000709,984	P89	234686,406	10001583,81
P28	235168,878	10001487,546	P59	233749,218	10000706,037	P90	234694,961	10001570,13
P29	235163,177	10001497,405	P60	233771,057	10000709,168	P91	234886,122	10001696,57
P30	235158,053	10001495,734	P61	233783,890	10000705,024	P92	234761,751	10001891,98
P31	235147,608	10001512,065	P62	233803,221	10000724,304	P93	234967,797	10002032,12

2. El perímetro urbano propuesto para el recinto Unión Independiente tiene una longitud de **1.015,88 m.** y una superficie de **5,69 Has**, delimitado por catorce puntos geo-referenciados WGS84Z18N, descritos en el siguiente cuadro:

**Tabla 5: PERÍMETRO URBANO RECINTO UNIÓN INDEPENDIENTE**

Punto	Este (m)	Norte (m)
P1	236976,598	9997676,326
P2	237146,105	9997641,296
P3	237197,902	9997652,356
P4	237256,970	9997639,860



P5	237301,490	9997525,190
P6	237064,537	9997415,491
P7	237053,990	9997409,767
P8	237025,820	9997396,140
P9	236981,990	9997504,190
P10	237004,959	9997525,259
P11	236981,801	9997639,864

**Art.26.- Perímetros urbanos de la Parroquia El Reventador.**

1. El perímetro urbano propuesto para la cabecera Parroquial El Reventador tiene una longitud de **1.978,05 m.** y una superficie de **13,75 Has**, delimitado por veinticinco puntos geo-referenciados WGS84Z18N, descritos en el siguiente cuadro:

**Tabla 6: PERÍMETRO URBANO CABECERA PARROQUIAL EL REVENTADOR**

Punto	Este (m)	Norte (m)	Punto	Este (m)	Norte (m)
P1	218825,089	9995036,584	P15	218409,207	9994789,902
P2	218947,618	9994938,670	P16	218387,449	9994781,040
P3	218938,397	9994921,828	P17	218248,941	9994804,519
P4	218832,173	9994914,915	P18	218222,069	9994906,877
P5	218831,973	9994774,001	P19	218227,021	9994949,303
P6	218785,497	9994776,938	P20	218228,939	9994962,641
P7	218781,688	9994699,905	P21	218247,780	9994983,250
P8	218655,776	9994739,525	P22	218702,500	9994958,177
P9	218618,663	9994744,435	P23	218703,943	9994971,008
P10	218502,247	9994736,794	P24	218712,430	9994974,269
P11	218503,856	9994747,300	P25	218723,307	9994984,865
P12	218426,355	9994779,253	P26	218735,873	9994982,529
P13	218437,587	9994807,075	P27	218771,506	9994999,904
P14	218417,971	9994811,000	P28	218818,244	9995027,574

2. El perímetro urbano propuesto para el recinto Alma Ecuatoriana tiene una longitud de **855,24m.** y una superficie de **3,21 Has**, delimitado por veintisiete puntos geo-referenciados WGS84Z18N, descritos en el siguiente cuadro:

**Tabla 7: PERÍMETRO URBANO RECINTO ALMA ECUATORIANA**

Punto	Este (m)	Norte (m)	Punto	Este (m)	Norte (m)
P1	224876,044	9999132,959	P11	224708,275	9999101,076
P2	224877,144	9999132,950	P12	224733,515	9999103,343
P3	224878,569	9998984,325	P13	224799,423	9999101,598
P4	224824,643	9998985,173	P14	224800,138	9999112,633
P5	224571,600	9998997,543	P15	224814,339	9999115,811
P6	224571,459	9999027,581	P16	224818,228	9999118,781



P7	224570,111	9999047,883	P17	224839,889	9999119,399
P8	224673,377	9999076,236	P18	224843,008	9999122,035
P9	224669,275	9999093,762	P19	224864,564	9999125,865
P10	224698,428	9999098,744			

3. El perímetro urbano propuesto para el recinto Simón Bolívar tiene una longitud de **1.866,89m.** y una superficie de **15,29 Has**, delimitado por treinta y ocho puntos geo-referenciados WGS84Z18N, descritos en el siguiente cuadro:

**Tabla 8: PERÍMETRO URBANO RECINTO SIMÓN BOLÍVAR**

Punto	Este (m)	Norte (m)	Punto	Este (m)	Norte (m)
P1	228087,552	9996860,362	P16	227959,717	9996343,362
P2	228197,260	9996787,025	P17	227956,970	9996362,223
P3	228279,027	9996655,992	P18	227905,203	9996423,585
P4	228123,647	9996615,804	P19	227901,965	9996454,802
P5	228174,174	9996474,570	P20	227889,230	9996472,869
P6	228047,527	9996424,084	P21	227879,501	9996495,702
P7	228062,891	9996384,994	P22	227849,109	9996536,644
P8	228015,608	9996365,880	P23	227840,445	9996556,641
P9	228022,849	9996347,297	P24	227819,977	9996578,627
P10	228019,111	9996295,275	P25	227814,191	9996613,077
P11	227989,249	9996298,273	P26	227806,755	9996642,239
P12	227978,650	9996298,879	P27	227799,693	9996744,222
P13	227977,614	9996284,452	P28	227861,621	9996796,196
P14	227954,558	9996285,411	P29	227889,320	9996804,788
P15	227952,949	9996323,002	P30	227919,338	9996781,839

4. El perímetro urbano propuesto para el recinto Atenas tiene una longitud de **1.541,46 m.** y una superficie de **10,05 Has**, delimitado por dieciocho puntos geo-referenciados WGS84Z18N, descritos en el siguiente cuadro:

**Tabla 9 PERÍMETRO URBANO RECINTO ATENAS**

Punto	Este (m)	Norte (m)	Punto	Este (m)	Norte (m)
P1	230363,072	9999136,268	P19	230295,929	9998768,864
P2	230368,443	9999127,558	P20	230289,184	9998765,850
P3	230402,501	9999081,980	P21	230245,332	9998799,055
P4	230408,258	9999058,041	P22	230217,154	9998801,966
P5	230408,472	9999023,587	P23	230206,585	9998817,259
P6	230415,487	9998935,489	P24	230043,825	9998741,997
P7	230494,040	9998808,260	P25	229998,175	9998844,558
P8	230468,162	9998787,908	P26	230150,082	9998905,683
P9	230455,951	9998782,527	P27	230154,977	9998927,114
P10	230441,284	9998773,362	P28	230183,552	9998979,105



P11	230402,743	9998749,279	P29	230187,653	9998992,863
P12	230392,310	9998752,823	P30	230189,637	9999006,489
P13	230380,531	9998744,518	P31	230197,972	9999025,936
P14	230365,057	9998742,871	P32	230224,165	9999057,951
P15	230358,047	9998732,647	P33	230247,634	9999083,890
P16	230346,977	9998721,781	P34	230277,120	9999106,680
P17	230344,511	9998761,951	P35	230322,824	9999125,303
P18	230344,811	9998772,237			

5. El perímetro urbano propuesto para el recinto San Francisco tiene una longitud de **1.130,56 m.** y una superficie de **5,61Has**, delimitado por dieciocho puntos geo-referenciados WGS84Z18N, descritos en el siguiente cuadro:

**Tabla 10 PERÍMETRO URBANO RECINTO SAN FRANCISCO**

Punto	Este (m)	Norte (m)	Punto	Este (m)	Norte (m)
P1	221755,187	9998152,305	P12	221831,916	9997910,861
P2	221799,195	9998146,781	P13	221824,960	9997920,683
P3	221810,118	9998137,394	P14	221635,132	9997828,508
P4	221954,449	9998082,273	P15	221607,623	9997881,830
P5	221946,874	9998063,239	P16	221706,265	9997932,768
P6	221935,888	9998068,059	P17	221699,476	9997947,568
P7	221914,155	9998036,118	P18	221656,305	9998017,545
P8	221919,897	9998027,845	P19	221714,318	9998105,264
P9	221932,950	9998008,887	P20	221734,570	9998135,828
P10	221899,865	9997977,464	P21	221744,294	9998145,324
P11	221880,436	9997928,604			

**Art.27.- Perímetros urbanos de la Parroquia Puerto Libre.**

1. El perímetro urbano propuesto para la cabecera Parroquial de Puerto Libre tiene una longitud de **1.982,24m.** y una superficie de **22,59Has**, delimitado por diez puntos geo-referenciados WGS84Z18S, descritos en el siguiente cuadro:

**Tabla 11: PERÍMETRO URBANO CABECERA PARROQUIAL PUERTO LIBRE**

Punto	Este (m)	Norte (m)	Punto	Este (m)	Norte (m)
P1	223010,470	10021572,412	P11	223155,481	10021449,335
P2	223016,394	10021553,506	P12	223151,665	10021444,087
P3	223020,419	10021544,385	P13	223374,450	10021282,738
P4	223024,465	10021535,219	P14	223306,810	10021187,727
P5	223033,574	10021517,605	P15	223143,071	10020969,047



P6	223051,585	10021493,613	P16	223047,955	10021007,517
P7	223045,477	10021485,696	P17	222843,796	10021019,064
P8	223058,976	10021470,661	P18	222818,886	10021025,507
P9	223065,972	10021463,330	P19	222675,956	10021128,506
P10	223087,649	10021492,067	P20	222969,434	10021518,014

2. El perímetro urbano propuesto para el recinto El Cabeno tiene una longitud de **2.202,84m.** y una superficie de **23,80Has**, delimitado por once puntos geo-referenciados WGS84Z18S, descritos en el siguiente cuadro:

**Tabla 12: PERÍMETRO URBANO RECINTO EL CABENO**

Punto	Este (m)	Norte (m)
P1	230422,906	10015660,209
P2	230829,150	10015480,090
P3	230755,962	10015309,330
P4	230971,548	10015221,367
P5	230877,922	10014988,643
P6	230604,563	10015121,547
P7	230519,379	10015176,010
P8	230510,937	10015186,525
P9	230260,832	10015298,434

3. El perímetro urbano propuesto para el recinto Flor del Valle tiene una longitud de **916,31m.** y una superficie de **4,68 Has**, delimitado por seis puntos geo-referenciados WGS84Z18S, descritos en el siguiente cuadro:

**Tabla 13: PERÍMETRO URBANO RECINTO FLOR DEL VALLE**

Punto	Este (m)	Norte (m)
P1	241577,742	10007188,961
P2	241705,993	10007086,749
P3	241688,039	10006952,318
P4	241694,262	10006918,183
P5	241694,262	10006841,502
P6	241584,991	10006920,660
P7	241454,718	10007039,318

### SUBTÍTULO III - RÉGIMEN DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN

#### CAPÍTULO I - RÉGIMEN DEL SUELO

**Art.28.- Objeto.-** La presente Normativa tiene el propósito de regular las relaciones entre la ciudadanía, el suelo y las actividades que en él se pueden desarrollar, entendiéndose como tales, los fraccionamientos, procesos de



edificación, usos, formas de ocupación, procesos de habilitación y establecer los instrumentos de planificación, herramientas de gestión y régimen sancionador que, de conformidad con la Constitución y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (COOTAD) son competencia exclusiva y privativa del GADM-GP.

**Art.29.- Suelo.** - Para efectos de esta normativa, es el soporte físico-material que, siendo parte del territorio de la jurisdicción del Cantón Gonzalo Pizarro, da cabida a la implantación de diversos usos y actividades a partir de procesos que lo habilitan para cada propósito específico.

**Art.30.- Utilización.** - El uso y ocupación del suelo, su habilitación y edificación, deberán producirse en la forma y con las limitaciones establecidas por los instrumentos de planificación establecidos en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de Gonzalo Pizarro.

**Art.31.- Clasificación general del suelo.** - El suelo del cantón Gonzalo Pizarro se clasifica en urbano y rural, cada uno con sus correspondientes categorías. Esta clasificación regirá en toda jurisdicción territorial del cantón, acorde a las disposiciones que contemplen los instrumentos de ordenación o planificación del territorio, expedidos por el Concejo Municipal.

**Art.32.- Suelo urbano.** - El suelo urbano constituye las áreas del territorio destinadas a usos urbanos y delimitadas por un perímetro, las cuales cuentan con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, características que posibilitan su urbanización y edificación. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación y a consolidarse.

Tendrá la condición de suelo urbano el que cumpla con las siguientes características:

1. Tenga un claro predominio de usos residenciales y de actividades relativas a los sectores secundarios y terciarios de la economía, así como a la administración;
2. Cuento con suministro de servicios básicos en condiciones suficientes y adecuadas para el abastecimiento de sus habitantes;
3. Goce de equipamientos, red vial integrada, infraestructura y servicios públicos;
4. Que no se encuentre en zona de riesgo, faja de protección de ríos, cauces y quebradas o en terrenos con pendientes mayores a 30°;
5. Que sea determinado como tal en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente del Cantón.

**Art.33.- Suelo de reserva urbana.** - Es la denominada zona de “cautela”, constituido por la porción del territorio destinada a la colmatación urbana futura,



según lo determinen los programas de ejecución de la infraestructura básica en los años posteriores y los estudios de zonificación

**Art.34.- Suelo rural de protección ecológico ambiental.** - Son zonas y áreas de terrenos localizados dentro del suelo rural, que, por sus características geográficas, paisajistas o ambientales, o que, por formar parte de las áreas de amenazas naturales y riesgos no mitigables, tienen restringidas o prohibida la posibilidad de construir y urbanizarse.

El Servicio Nacional de Riesgos (SNR), establece en informes y mapas mediante decreto como zonas de riesgo y susceptible de movimientos en masa (deslizamiento de taludes) y susceptible de inundaciones, que deberá ser considerado por la normativa para protección ecológica ambiental (Ver mapa de zonificación).

**Art.35.- Suelo susceptible de inundación y deslizamiento.-** El Servicio Nacional de Riesgos (SGR), establece a las riveras y márgenes del río, que recorre por el área del perímetro urbano del cantón, así como a los cauces y márgenes de ríos, esteros y quebradas presentes en el perímetro urbano como zona susceptible de movimientos en masa (deslizamiento de taludes) y susceptible de inundaciones (anegación, desbordante o intempestiva), que deberá ser considerado por la normativa para protección ecológico-ambiental.

**Art.36.- Suelo rural.** - El suelo rural, es el área constituida por terrenos no aptos para usos urbanos por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

Tienen la condición de suelo rural los predios que deban ser preservados de su urbanización, entendiéndose como tales los siguientes:

1. Los predios sometidos a algún régimen incompatible con su urbanización, conforme a los instrumentos de ordenación o planificación del cantón o las leyes sectoriales pertinentes;
2. Los predios que presenten manifiestos valores naturales, culturales o productivos, entendiéndose como tales a los ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, educativos, recreativos, forestales, ganaderos, agrícolas u otros que justifiquen la necesidad de protección o de limitaciones de aprovechamiento, así como los terrenos que, habiendo presentado dichos valores en el pasado, deban protegerse para facilitar su recuperación; y,
3. Los predios inadecuados para la urbanización por su condición y naturaleza que les hace proclives a riesgos, conforme a los criterios



señalados en este texto o en los instrumentos de ordenamiento o planificación del cantón.

El suelo rural se clasifica en productivo y de protección.

**Art.37.- Suelo rural de protección.-** Es el que tiene una expresa prohibición de ser urbanizado y se halla sujeto a limitaciones de uso debido a que, de conformidad con los instrumentos de planificación y ocupación de suelo del cantón, está dirigido a la preservación de la naturaleza, ríos, esteros y quebradas de la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general, la prevención de riesgos naturales y antrópicos, por tener pendientes mayores a treinta grados  $30^\circ$  o se los haya declarado como zona de riesgo.

**Art.38.- Suelo rural productivo o de aprovechamiento de recursos naturales.**  
- Es el que se halla destinado a actividades productivas de naturaleza agrícola, forestal, pecuaria, piscícola, minera o que combinen tales actividades, que no se encuentren en áreas protegidas y zonas de riesgo.

**Art.39.- Derechos del propietario del suelo.** - Dentro de las facultades legales y constitucionales, el propietario del suelo tiene derecho a:

1. Al uso, disfrute, explotación y aprovechamiento normal del bien, incluyéndose dentro de estas facultades las de fraccionar y edificar, conforme a la situación, características objetivas y destino del predio de conformidad a la legislación vigente que le sea aplicable, de modo particular en relación a los usos de suelo posibles y demás limitaciones que sean establecidas por los instrumentos de ordenamiento y planificación del cantón, es decir, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente del Cantón, en el cual se determina la forma, el momento y las condiciones y características que se precisan para efectuar un fraccionamiento o una edificación;
2. Cuando se trate de predios que pertenezcan al suelo rural, tiene derecho a la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, minera o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos y el emplazamiento de instalaciones y edificaciones adecuadas, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de la naturaleza de la explotación; y,
3. En los terrenos adscritos a la categoría de suelo rural de protección, esta facultad tiene como límites su compatibilidad con el régimen de protección a que estén sujetos.



**Art.40.- Deberes del propietario del suelo.-** Los propietarios de predios y edificaciones tienen la obligación de destinarlos exclusiva y efectivamente al uso asignado en el instrumento de ordenamiento territorial y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, sometiéndose además al cumplimiento obligatorio de las normas de protección al ambiente, de la naturaleza, ( ríos, esteros, quebradas) y al patrimonio cultural, así como a fraccionarlos y edificarlos en las formas y con los coeficientes de ocupación de suelo asignados.

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

**Art.41.- Deberes de los propietarios de suelo urbano. -** Los propietarios de suelo clasificado como urbano tienen como deberes:

1. Fraccionar el suelo y edificar acogiéndose estrictamente a lo establecido en los instrumentos de ordenamiento territorial, especialmente en lo referente a uso de suelo, lote mínimo, coeficiente y forma de ocupación;
2. Respetar las fajas de seguridad de ríos, esteros y quebradas, así como la no ocupación de cauces naturales (ríos, esteros y quebradas), laderas y terrenos de fuertes pendientes (mayores a treinta grados 30°), rellenos, alcantarillas o alcantarillados, es decir no ubicarse sobre o bajo los taludes de laderas fuertes o de cauces de ríos, esteros o quebradas;
3. Realizar o completar a su costo las obras de urbanización necesarias en orden a obtener predios individuales, provistos de todos los servicios de infraestructura básica necesaria que se hallen disponibles;
4. Desarrollar procesos de urbanización con las debidas autorizaciones, dentro de los plazos establecidos y previa cesión gratuita de las áreas que el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece como obligatorias para destinarlas a vías, áreas verdes y equipamientos comunales y zona de protección de cauces naturales (ríos, esteros, quebradas);
5. De manera obligatoria para cualquier urbanizador, ya sea de proyectos de conjuntos habitacionales, urbanizaciones, residencias, o cualquier tipo de empresa o industria; deberán respetar los ejemplares de cualquier especie arbórea con más de diez años de antigüedad o veinte centímetros de diámetro de tronco al nivel del suelo que se ubiquen en suelo urbano; con el fin de preservar su especie, de conservar el ecosistema en el que la urbe se está generando (La presencia de los árboles, cuyo volumen, color y forma realzan la arquitectura, dan ritmo a las perspectivas urbanas y estructuran el campo.) así también será obligatorio el notificar al Ministerio del Ambiente y Agua si se encontrase en su predio el hábitat



de una especie animal silvestre que pudiera correr peligro al momento de la construcción y asegurar su protección;

6. Edificar en los predios resultantes de productos de urbanización en el plazo establecido al otorgamiento del respectivo permiso;
7. Mantener, de manera obligatoria, el o los predios de su propiedad debidamente delimitados, mediante cerramientos y en condiciones de mantenimiento general, higiene y ornato, para evitar su deterioro físico y ambiental;
8. A los propietarios de los inmuebles no edificados en proyectos aprobados en el GADM de Gonzalo Pizarro, se gravará un recargo anual del 2x1.000 (dos por mil) sobre el valor catastral, conforme a lo establecido en el COOTAD, artículo 507, y,
9. Se deberá dar mantenimiento integral de fachadas en las edificaciones por lo menos cada 2 años y cuando el GAD Municipal se lo solicite.

**Art.42.- Deberes de los propietarios de suelo rural.** - Son deberes de los propietarios de esta calificación de suelo los siguientes:

1. No fraccionarlo contraponiéndose a lo estipulado en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), esta Normativa y los instrumentos de planificación y ordenamiento;
2. Respetar el régimen de protección en el que se encuentre categorizado, así como las demás condiciones que imponga la normativa local y sectorial y la planificación del cantón, según las características específicas de cada uso y predio;
3. En los centros poblados del área rural, de manera obligatoria para cualquier urbanizador, ya sea de proyectos de conjuntos habitacionales, urbanizaciones, residencias, o cualquier tipo de empresa o industria; deberán respetar los ejemplares de cualquier especie arbórea con más de diez años de antigüedad o veinte centímetros de diámetro de tronco al nivel del suelo que se ubiquen en suelo rural; con el fin de preservar su especie, de conservar el ecosistema (La presencia de los árboles, cuyo volumen, color y forma realzan la arquitectura, dan ritmo a las perspectivas urbanas y estructuran el campo), así también será obligatorio el notificar al Ministerio del Ambiente y Agua si se encontrase en su predio el hábitat de una especie animal silvestre que pudiera correr peligro al momento de la construcción y asegurar su protección;
4. Vincular los procesos de habilitación de suelo y edificación con las características naturales, culturales y paisajísticas del ambiente, de tal manera que se asegure el cumplimiento de los objetivos de los



instrumentos de planificación y ordenamiento del cantón y la normativa sectorial respectiva;

5. Desarrollar exclusivamente proyectos que tengan relación con la naturaleza de la actividad, aprovechamiento o explotación del predio y con la extensión y características del mismo, de conformidad a los planes y normas aplicables previa autorización municipal;
6. Respetar las fajas de seguridad de ríos, esteros y quebradas, así como la no ocupación de cauces naturales (ríos, esteros y quebradas), laderas y terrenos de altas pendientes (mayores a treinta grados 30°), rellenos, alcantarillas, es decir no ubicarse sobre o bajo los taludes de laderas fuertes o de cauces de ríos, esteros y quebradas.

**Art.43.- Función pública del urbanismo.** - El urbanismo constituye en su conjunto una función pública de interés social para el cumplimiento de los siguientes fines:

1. Realizar la tutela integral e integrada para efectivizar los derechos a un ambiente sano, a la ciudad, a servicios públicos oportunos y de calidad y a un hábitat seguro y saludable para lograr el desarrollo urbano sustentable;
2. Desarrollar una planificación articulada de los territorios;
3. Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías y espacios públicos, a las infraestructuras de transporte y servicios urbanos y a su mejor aprovechamiento y uso común;
4. Promover el desarrollo urbano sostenible a través de la planificación de los procesos de cambio en el uso del suelo, para garantizar el interés general y la función social y ambiental de la propiedad individual y pública;
5. Desarrollar y promover mecanismos para el uso sostenible de los recursos naturales y la conservación, protección y recuperación del patrimonio natural y cultural del Cantón;
6. Propender al mejoramiento de la calidad de vida de la población, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural; y,
7. Mejorar la seguridad del territorio y los asentamientos, ante los riesgos naturales o de origen humano.

**Art.44.- Función social y ambiental de la propiedad.-** La función social y ambiental de la propiedad implica que el uso y usufructo de ésta debe propender al desarrollo de las relaciones culturales, laborales y económicas de la comunidad y a la regeneración de las condiciones ambientales para vivir en un



ambiente sano con enfoque intergeneracional; por tanto, el uso de la propiedad privada se encuentra limitado por los derechos individuales, colectivos y de la naturaleza, contemplados en la Constitución y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y expresados en la presente normativa.

**Art.45.- No indemnización por decisiones urbanísticas.** - Las decisiones que en materia de urbanismo adopte el municipio, que regulen los usos y ocupación del suelo, no confieren derechos de indemnización sino solo en los casos que la ley lo prevé o medie la ordenanza que específicamente disponga lo contrario.

No existen derechos adquiridos sino en virtud de las condiciones que generan los respectivos permisos de habilitación. La mera expectativa no constituye derecho.

## CAPÍTULO II - INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN URBANA

**Art.46.- Naturaleza de los planes.** - Las intervenciones de ordenamiento y gestión territorial se deben supeditar a la existencia de planes, los cuales son obligatorios, confieren derechos y crean obligaciones tanto a la administración municipal como a las personas naturales y jurídicas del Cantón, en especial para quienes son propietarios de los predios e inmuebles.

**Art.47.- Instrumentos.** - Los actos de uso, ocupación, habilitación, edificación y transformación del suelo se realizarán en los términos previstos en esta normativa, en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de Gonzalo Pizarro y adicionalmente se implementarán instrumentos que, en concordancia con los planes del cantón, permitirán la planificación por sectores para un tratamiento integral.

Estos instrumentos son:

1. Plan Parcial;
2. Plan Especial; y,
3. Unidad de Actuación Urbanística.

**Art.48.- Plan Parcial.** - Es un instrumento de planificación intermedio entre la escala macro del Cantón y la ciudad, que se expresan en el PDOT, y la escala micro de un sector (manzana, barrio, etc.) Tiene por objeto particularizar las necesidades de actuación en un sector determinado, para obtener un territorio adecuadamente distribuido, construido y habitado.

En el Plan Parcial deberán estar claramente desarrolladas herramientas y resultados que permitan conocer la dinámica del sector inmobiliario, los procesos industriales, sociales y políticos que en su momento incidan en la realización del



Plan. Son Planes Parciales los correspondientes a: Centralidades Urbanas, y Planes maestros de agua, alcantarillado y movilidad y transporte.

Los Planes Parciales deberán ser aprobados por el Concejo Municipal y por la Alcaldía, son de obligatorio cumplimiento para la administración municipal y las personas naturales y jurídicas del cantón. Su vigencia será la que se determine en el mismo instrumento.

**Art.49.- Contenido del Plan Parcial.** - Los planes parciales, subordinados al PDOT, abarcarán sectores previamente identificados y delimitados del territorio y podrán contemplar los siguientes aspectos:

1. Determinación de usos y tipologías de edificación;
2. Identificación de terrenos para equipamientos y establecimiento de las reservas de suelo correspondientes;
3. Definición del trazado y características de la red vial del sector y su enlace con la trama vial existente; y,
4. Definición del trazado y características de los sistemas de infraestructura del sector.

**Art.50.- Fases y etapas.** - Para la implementación de un Plan Parcial se establecerán las fases de definición, planeación y ejecución, las mismas que garantizarán el efectivo y eficaz cumplimiento del contenido del instrumento aprobado por el Concejo.

**Art.51.- Cumplimiento.** - Las fases y etapas para la implementación del Plan Parcial son de cumplimiento obligatorio. La transición de una a otra requiere de un informe técnico, debidamente motivado y documentado, que valide el cumplimiento de los objetivos previstos en la definición.

**Art.52.- Plan Especial.** - Es un instrumento de planificación que se desarrolla para complementar o modificar la planificación general y parcial, cuando debido a la dinámica propia de los sectores, entran en contradicción con la normativa vigente. Son Planes Especiales los referidos a: regeneración urbana, equipamientos y usos de suelo restringidos.

**Art.53.- Contenido del Plan Especial.** - El Plan Especial tiene como contenido:

1. Creación o ampliación de reservas de suelo y desarrollo de programas y proyectos integrales de vivienda;
2. Desarrollo de los sistemas vial y de infraestructura;
3. Protección del medio natural o edificado; prevención de riesgos y mitigación de desastres, ejercicio de la prevención y el control ambiental; y,
4. Desarrollo del ordenamiento, mejoramiento y saneamiento de sectores identificados como urbanos o urbanizables, entendiendo como tales



exclusivamente aquellos que se identifican y delimitan en el presente documento y los planos correspondientes o en ulteriores reformas debidamente aprobadas, para su conversión en suelo urbano.

**Art.54.- Procedimiento.** - La implementación de este tipo de planes se someterá a los mismos procedimientos establecidos para los Planes Parciales.

**Art.55.- Unidad de Actuación Urbana.** - Es un instrumento de gestión que actúa sobre uno o varios inmuebles, para su ordenamiento y urbanización, dentro de las limitaciones que para el efecto haya establecido el Plan.

**Art.56.- Contenido de Unidad de Actuación Urbana.** - Los contenidos de este instrumento son:

1. Reajuste, adaptación y racionalización de alineaciones y rasantes de predios, tramos viales u otros elementos, para optimizar el aprovechamiento del espacio;
2. Ordenamiento de la edificación para el cumplimiento de las normas urbanísticas que integran los planes de desarrollo y de ordenamiento del cantón; y,
3. Gestión del espacio urbano a partir del análisis de la oferta y la demanda.

**Art.57.- Aprobación de los instrumentos de planificación.** - Una vez que haya sido elaborado un Plan Parcial, un Plan Especial o de una Unidad de Actuación Urbanística, la administración municipal informará de su contenido a los titulares de derechos reales en relación al mismo, para que puedan formular objeciones u observaciones en un plazo de treinta días contados a partir de la notificación. Una vez que sean recogidas tales observaciones y realizadas las modificaciones que tuvieren lugar, el instrumento se pondrá a consideración del Concejo, que lo aprobará mediante ordenanza en dos sesiones.

**Art.58.- Mecanismos de Gestión.** - Son las herramientas que puede adoptar la administración municipal para el mejor cumplimiento de los objetivos previstos en el PDOT.

En el cantón Gonzalo Pizarro, se definen como mecanismos de gestión los siguientes:

1. Reestructuración urbana - Reajuste de terrenos;
2. Redesarrollo; y,
3. Anuncio de proyecto.

**Art.59.- Reestructuración urbana - Reajuste de terrenos.** - La reestructuración urbana es una herramienta de gestión que facilita una redefinición predial y una nueva configuración físico espacial de dos o más predios.



**Art.60.- Objetivos de reestructuración urbana.** - Los objetivos de reestructuración urbana - reajuste de terrenos son:

1. Generar una trama urbana o rural regularizada y libre de defectos, con nuevas facilidades viales, de acceso, zonas verdes, áreas comunales y espacios públicos;
2. Generar un reparto equitativo de cargas y beneficios de la ordenación territorial o de intervención específica; y,
3. Determinar nuevas definiciones prediales que no supongan división de lotes, aunque si reajuste de las áreas de los predios partícipes.

**Art.61.- Determinación de reestructuración urbana.** - Para la determinación de la necesidad de reajuste de terrenos se tomarán en cuenta los siguientes criterios, establecidos en los estudios de una unidad de actuación:

1. Necesidad de una nueva definición predial y configuración de terreno;
2. Justa distribución de las cargas y beneficios; y,
3. Características del proceso de urbanización.

**Art.62.- Contenidos mínimos del proyecto.** - El proyecto de reajuste de terrenos considerará en su contenido:

1. Las reglas para la valoración de las tierras e inmuebles afectados por el proyecto;
2. La normativa urbanística nacional y local vigente; y,
3. Los criterios de valoración de los predios resultantes, considerando los usos previstos para aquellos.

**Art.63.- Efectos del proyecto.** - Una vez aprobado el proyecto de reajuste de terrenos, se desarrollarán los siguientes actos:

1. Otorgamiento de la respectiva escritura pública de reajuste de tierras, en la que se indicarán cada uno los partícipes de la actuación, los terrenos e inmuebles aportados y su englobe o integración;
2. Determinación de las cesiones o contribuciones urbanísticas gratuitas y el nuevo loteamiento, de conformidad con el proyecto de urbanización; y,
3. Descripción de las restituciones de los aportes en nuevos lotes, señalando su valor y la correspondencia con el predio aportado, la misma que será protocolizada y luego inscrita en el Registro de la Propiedad de Gonzalo Pizarro.



**Art.64.- Afectación de terrenos.** - Los lotes adjudicados quedarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización correspondientes al desarrollo de la unidad de actuación.

**Art.65.- Reparto de cargas.** - Las cargas correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos, se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones.

**Art.66.- Redesarrollo.** - El redesarrollo es una herramienta para la gestión del suelo urbano consolidado y edificado, que permite lograr una nueva configuración física espacial de un área determinada de suelo urbano mediante una Unidad de Actuación Urbanística y reparto de cargas y beneficios y la utilización de distintos mecanismos o decisiones administrativas del gobierno local como:

1. La demolición de las construcciones existentes;
2. La reordenación del suelo; y,
3. Reconstrucción de toda el área.

**Art.67.- Equipamientos comunitarios en procesos de redesarrollo.** - En todo proceso de redesarrollo se deberá asignar obligatoriamente un porcentaje no menor al 15% y máximo 35% (artículo 424 COOTAD) de la intervención para equipamientos comunitarios.

**Art.68.- Anuncio de proyecto y congelamiento de avalúos.-** Cuando por una eminente intervención del cantón o del estado central en un área determinada de suelo, ya sea por cambio de usos y ocupación de suelo, por implantación de un proyecto urbano, por un nuevo proyecto vial y otros similares, que generen expectativas que deriven en prácticas de especulación de suelo, la instancia Municipal de Avalúos y Catastros del GAD Municipal de Gonzalo Pizarro deberá realizar un estudio de los precios y costos del suelo antes de la intervención y aprobarlos mediante ordenanza con el fin de tener estos valores como referentes del precio al momento de una expropiación por utilidad pública.

Las autoridades judiciales y administrativas tomarán este valor como referencial para el pago del precio de expropiación y en ningún caso aceptarán el precio que el mercado ha impuesto al inmueble al momento de la expropiación si genera especulación.

**Art.69.- Concesión onerosa de derechos (COD).** - Para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la



planificación y el desarrollo en general, el GAD Municipal utilizará la concesión onerosa de derechos por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.

**Art.70.- Cambio de uso de suelo en el área urbana.** - Se podrá realizar el cambio de uso de suelo en el área urbana siempre que se cumplan las siguientes condicionantes:

- El cambio de uso de suelo se podrá dar únicamente cuando se presente la necesidad, demanda o se presente una saturación del uso determinado - Puede cambiarse solo en el suelo residencial debido a que pertenece mayoritariamente al suelo urbano no consolidado, no se puede modificar en la parte céntrica (suelo urbano consolidado) ni el suelo de protección. Los que no pueden pedir cambio de uso son los predios que soliciten uso para bares centros de tolerancia e industrial en la zona urbana.

El pago de esta COD variará de acuerdo al uso de suelo que se va a permitir, se aplicará un Porcentaje del 100% relacionado al factor por usos de suelo.

**Art.71.- Autorización de incremento de suelo urbano**

Se podrá realizar en casos determinados dentro de las normas de aprovechamiento de suelo urbano, donde el propietario deberá entregar al GADM un porcentaje correspondiente al incremento de suelo.

COD (is)= Concesión Onerosa de Derechos por Incremento de suelo

At= Área del Terreno

V= Valor del SUELO correspondiente al terreno

AUT= Área útil asignada en el PUGS, equivalente al Coeficiente de Ocupación de Suelo Total (COS total).

AUE= Área útil excedente a la asignada por el PUGS (Área útil que excede a la permitida por el COS Total y que constituye el incremento de edificabilidad).

FA= Factor de ajuste correspondiente a la siguiente tabla, en función de la localización e incremento de edificabilidad del proyecto

ZONA	FA
EJE VIAL	0,10
1	0,08
2	0,06
3	0,04
4	0,02



Se aplicará la siguiente fórmula

$$COD(is) = \left( At * \frac{V}{AUT} \right) * AUE * FA$$

#### Art.72.- Autorización de mayor aprovechamiento en suelo rural

Esta mayor autorización aplicará para los proyectos turísticos, o viviendas que sobrepasen el COS y COS Total. Son sujetos de este instrumento los siguientes PIT.

A pesar de la concesión onerosa de derechos, los proyectos turísticos no podrán superar el 30% del COS y el 60% del COS Total, mientras que los proyectos de vivienda no superarán el doble de COS y COS total establecido para el PIT. El valor a pagar se calculará mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

COD (is)= Concesión Onerosa de Derechos por Incremento de suelo

At= Área del Terreno

V= Valor del SUELO correspondiente al terreno

AUT= Área útil asignada en el PUGS, equivalente al Coeficiente de Ocupación de Suelo Total (COS total).

AUE= Área útil excedente a la asignada por el PUGS (Área útil que excede a la permitida por el COS Total y que constituye el incremento de edificabilidad).

FA= Factor de ajuste que para todos los casos será 0.10 (10%)

Se aplicará la siguiente fórmula

$$COD(is) = \left( At * \frac{V}{AUT} \right) * AUE * FA$$

Los promotores podrán beneficiarse de exoneración o rebajas en los siguientes casos:

Exoneración del 50% cuando el proyecto sea construido al menos el 50% con principios de bioconstrucción. Exoneración total cuando el proyecto sea construido 100% con principios de bioconstrucción.

### CAPÍTULO III – EXCEDENTES Y DIFERENCIAS

**Art.73.- Excedentes o disminuciones.** - Para efectos de la presente Ordenanza, se entiende por excedentes o disminuciones, aquellas superficies de terreno que excedan o disminuyan el área original que conste con el respectivo título de propiedad y que se determinen al efectuar una verificación técnica por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Gonzalo Pizarro a



través del Departamento de Planificación, sea por errores de cálculo o medidas. Se entenderá por excedente, la diferencia en más y por disminución la diferencia en menos.

En los casos en los que el título de propiedad no conste establecido con precisión la cabida del predio y la transparencia se hubiere realizado mediante la utilización de expresiones como aproximadamente, más o menos u otras de sentido similar o medidas que no se encuentren dentro del sistema métrico decimal, una vez que se hubiere comparado el título de propiedad con el área que conste en el levantamiento planimétrico revisado por la Unidad de Avalúos y Catastros, se presumirá que se trata de excedente o disminución, cuya regularización debe sujetarse a la presente Ordenanza.

**Art.74.- Rangos de Tolerancia.** - El error técnico aceptable de medición deriva de la utilización de medios científicos y técnicos con los cuales se realiza una medición, por lo que al ser un aspecto estrictamente técnico y al contar con antecedente el pronunciamiento de los profesionales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gonzalo Pizarro, se establece; el dos por ciento de la superficie que conste en el título de propiedad para el área urbana y el cuatro por ciento de la superficie que conste en el título de propiedad para el área rural.

**Art.75.- Detección administrativa de presunto excedentes disminuciones.** - La detección de presuntos excedentes y disminuciones, procederá en los siguientes casos:

En el proceso de liquidación de tributos municipales que se generan en la transferencia de dominio de bienes inmuebles; o, en cualquier otro procedimiento administrativo indicado por parte del propietario, que involucre el acceso de cualquier dependencia municipal.

En estos casos la unidad que hubiere detectado la diferencia en más o en menos, aplicando el margen de tolerancia, definirá si existe un excedente o disminución a regularizar.

El caso de que el propietario considere que no se trata de excedente o disminución, el área de excedente la dependencia municipal que hubiere detectado el excedente o disminución mantendrá el área que consta en el título actual de dominio.

La presunción de excedente o disminución, puede ser desvirtuada a través de una inspección solicitada por el propietario y practicada por la Dirección de Planificación y área de Ordenamiento Territorial; de no ser aceptada la impugnación el propietario se sujetará al proceso de regularización constatada en la presente ordenanza.



En caso que se haya determinado el excedente o disminución, la dependencia municipal que lo hubiere hecho notificara al propietario con la obligación de iniciar el trámite de regularización correspondiente.

**Art.76.- Determinación de linderos.** - Para la determinación de linderos se podrá considerar tanto los elementos físicos permanentes existentes en el predio, como los muros, cerramientos y similares; elementos naturales existentes, como quebradas, taludes, espejos de agua o cualquier otro accidente geográfico.

**Art.77.- Presunción de bien mostrenco.** - A partir de la fecha en la que la dependencia municipal detecte y determine la existencia del excedente, a la superficie de terreno que comprenda dicho excedente se le aplicara la presunción legal de bien mostrenco, para efectos de su adjudicación vía resolución de la unidad administrativa competente.

**Art.78.- Autoridad administrativa competente.** - El Alcalde o Alcaldesa del Cantón Gonzalo Pizarro, es la autoridad administrativa competente para el proceso de regularización de excedentes o disminuciones provenientes de errores de medición, previo informes técnicos y jurídicos.

**Art.79.- Procedimiento Administrativo para regularizar excedente o disminución de áreas.** - Para determinar la existencia de excedente o disminución de un bien inmueble se seguirá el siguiente procedimiento:

a) **Iniciativa.** - La iniciativa para la regularización de excedentes o disminuciones deberá provenir directamente del propietario, a través de la autoridad administrativa competente. En caso de que la iniciativa provenga del propietario, el trámite iniciara con la solicitud ante la Dirección de Planificación, la cual deberá contener la declaración juramentada notariada de no afectación a propiedad municipal ni a terceros, que no existe controversia de linderos y que lo respaldara con la firma de los colindantes; que asume la responsabilidad civil o penal que pudiere derivar del hecho y que deslinda de cualquier responsabilidad al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gonzalo Pizarro, a la petición anexara los siguientes documentos:

- 1) Solicitud dirigida al Sr. Alcalde o Alcaldesa.
- 2) Copia de la cedula de ciudadanía y certificado de votación actualizado del peticionario.
- 3) Copia de la escritura del predio.
- 4) Certificado del registro de la propiedad actualizado.
- 5) Carta de pago del impuesto predial actualizado.
- 6) Certificado de no adeudar al Municipio.
- 7) Levantamiento planimétrico georreferenciado con firma de responsabilidad del profesional.
- 8) Formulario de línea de fabrica; e,
- 9) Actualización catastral urbano o rural según corresponda.

b) **Notificación.** - Cuando a juicio del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Gonzalo Pizarro requiera proceder a la regularización de



excedentes o disminuciones, la iniciativa le corresponde a la Dirección de Planificación, por lo que deberá notificar previamente al propietario para que sea quien inicie el proceso. En caso de negativa expresa o de ausencia de respuesta en el plazo de treinta días, se notificará con el inicio del expediente de oficio, para lo cual se requiera al propietario la presentación de la información técnica de sustento.

- c) Para efectos de notificación colectiva a los propietarios y sin perjuicio de realizarse la misma en sus domicilios conocidos, podrá notificárseles en forma colectiva por la prensa, a través de los medios de comunicación locales.
- d) Informe previo. - Previo a la resolución administrativa de adjudicación, la Dirección de Planificación emitirá el informe con la siguiente información:
  - 1) Superficie del excedente o disminución.
  - 2) Valor del metro cuadrado del terreno tomado como referencia las correspondientes tablas de valoración determinadas por la Jefatura de Avalúos y Catastro; e,
  - 3) Informe Técnico.

Para el caso de disminuciones, en el informe constaran solamente los requisitos establecidos en los literales a) y c) del presente numeral.

**Art.80.- Resolución de Adjudicación.** – La máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Gonzalo Pizarro, en base a los méritos del expediente, ejecutara el procedimiento que se detalla a continuación:

Para efectos de la regularización de excedentes, la máxima autoridad ejecutiva, emitirá la correspondiente resolución administrativa, para lo cual previamente contará con el informe del señor Procurador Síndico Municipal mediante la cual dispondrá la adjudicación de los excedentes; y, en caso de disminución, el trámite de aclaratoria procederá con el informe técnico de la Dirección de Planificación.

**Art.81.- Precio de la Adjudicación.** - La resolución de excedentes generará al beneficiario la obligación de pagar el precio de adjudicación, el mismo que será por el valor de metro cuadrado emitido por la jefatura de avalúos y catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Gonzalo Pizarro.

**Art.82.- De la inscripción.** - Cancelados los valores correspondientes por concepto del excedente, esta documentación se protocolizará junto con la resolución de adjudicación y se inscribirá en el registro de la propiedad.

**Art.83.- Gastos.** - Los valores que se generen por efecto de levantamiento de la información, certificaciones municipales y protocolización de la resolución de adjudicación de excedentes serán pagados por el beneficiario.

**Art.84.- Prohibición para la adjudicación.** - No se adjudicaran excedente en terrenos o predios en aquellas zonas de protección, línea de alta y baja tensión,



oleoductos, poliductos, gaseoductos o sectores que se encuentren afectados por el Plan de desarrollo y Ordenamiento Territorial.

**Art.85.- Catastro de terrenos.** - Determinada la cabida, superficie y linderos del lote de terreno, e inscrito en el Registro de la Propiedad a nombre del beneficiario, la Jefatura de Avalúos y Catastros procederá a catastrar el excedente integrándolo al inmueble original y procederá con la correspondiente actualización del catastro.

#### CAPÍTULO IV –BIENES MOSTRENCOS

**Art.86.- Ámbito de aplicación.** - El presente capítulo norma la declaratoria de bienes mostrencos ubicados en área urbana del cantón, cabeceras parroquiales y áreas consolidadas del sector rural.

**Art.87.- Objeto.** - Dar cumplimiento con lo que dispone el COOTAD en cuanto a los bienes mostrencos que luego del trámite establecido en la presente Ordenanza pasan a formar parte del patrimonio municipal, y sobre los cuales se garantiza el ejercicio pleno de los derechos de dominio.

**Art.88.- Definición de bien mostrenco.** - Son los bienes inmuebles ubicados dentro de la jurisdicción territorial del cantón Gonzalo Pizarro, que carecen de dueño conocido y que se encuentran abandonados, deshabitados y sin uso. Lo dicho al amparo del Art. 481 inciso quinto del COOTAD.

**Art.89.- Del beneficiario de la declaratoria de bien mostrenco.** - Luego del procedimiento administrativo que estipula la presente Ordenanza los bienes declarados como tales pasarán a formar parte de los activos del GADM del Cantón Gonzalo Pizarro bajo la categoría de BIENES DE DOMINIO PRIVADO conforme lo determina el Art. 419 del COOTAD.

La Dirección Administrativa y Avalúos y Catastros llevarán un inventario de los bienes declarados mostrencos.

**Art.90.- De la identificación de los bienes mostrencos.** - La identificación del bien vacante, abandonado, deshabitado, sin uso que puede ser declarado mostrenco corresponde a los servidores municipales o ciudadanos en general que indicaran por escrito el particular

**Art.91.- Del procedimiento administrativo para la declaratoria del bien mostrenco.** -

- e) Corresponde de oficio o a petición ciudadana iniciar el trámite a la Dirección de Planificación del GADM del Cantón Gonzalo Pizarro.
- f) Una vez que se presuma la existencia de un predio vacante, abandonado, deshabitado, sin uso que puede ser declarado mostrenco, la o el Dirección de Planificación elaborará la planimetría georreferenciada del predio.



- g) Con la Planimetría, solicitará los datos a Avalúos y Catastros, que emitirá el informe indicando si el predio consta catastrado, incluyendo la clave catastral y avalúo del predio.
- h) De no estar catastrado abrirá la correspondiente ficha catastral indicando que es un predio en proceso de declaratoria de mostrenco.
- i) La o el Director de Planificación con los documentos antes indicados emitirá informe al señor Alcalde solicitando expresamente:
  - 1) Se disponga realizar una publicación por tres días consecutivos en un diario de circulación en el cantón o la provincia. La publicación contendrá: ubicación, superficie, linderos, posibles propietarios, valor del predio, clave catastral y de ser necesario otros datos relevantes.
  - 2) Que se publique en la página WEB de la Institución el anuncio de declaratoria de bien mostrenco. Será el mismo texto de la publicación realizada por la prensa.
  - 3) Dispondrá que se fije un cartel de 1 metro de largo por 50 centímetros de ancho en el lote de terreno en proceso de declaratoria de bien mostrenco.
  - 4) Dispondrá fijar tres carteles en los sitios más visitados del cantón anunciando la declaratoria de bien mostrenco.
- j) Transcurridos treinta días de lo antes indicado, Secretaría General emitirá certificación en la cual conste que se ha cumplido con las disposiciones enunciadas art. 91; certificará si existe algún reclamo sobre el procedimiento que se está desarrollando y remitirá todo el expediente al señor Alcalde, quien dispondrá se emita informe jurídico.
- k) Una vez emitido el informe jurídico, de ser favorable, el señor Alcalde remitirá el expediente a la Comisión de Fiscalización y Legislación, para el informe de rigor previo conocimiento del Concejo Municipal.
- l) El Concejo Municipal emitirá la Resolución de DECLARATORIA DE BIEN MOSTRENCO la misma que se protocolizará e inscribirá en el Registro de la Propiedad del Cantón Gonzalo Pizarro.

**Art.92.- De los reclamos.** - Si alguna persona se considera afectada por la declaratoria de bien mostrenco podrá presentar su reclamo al señor Alcalde dentro de los treinta días siguientes a la última publicación a la que se refiere el artículo 78 de la presente Ordenanza.

Si el reclamo se presenta luego de haberse emitido la Resolución de Concejo de declaratoria de bien mostrenco y la misma se encuentra protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad, el reclamo deberán hacerlo los interesados por la vía judicial ante el tribunal de lo Contencioso Administrativo.

## SUBTÍTULO IV - USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

### CAPÍTULO I - ZONIFICACIÓN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO



**Art.93.- Definición.** - La Zonificación del Uso y Ocupación del Suelo es la delimitación de áreas en las que se establecen las actuaciones urbanísticas permitidas, se identifican los usos asignados al suelo y se establecen las formas de fraccionamiento, ocupación y edificación posibles, lo que se expresa en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, en el que se identifican:

- a) El uso de suelo y su distribución espacial;
- b) Las dimensiones mínimas de los lotes;
- c) Las formas de ocupación de los predios;
- d) Las alturas máximas de edificación; y,
- e) El porcentaje máximo de ocupación del suelo (COS).

**Art.94.- Formas de ocupación.** - La forma de ocupación y edificabilidad del suelo son las características específicas que se aplican para la división de un predio, para la implantación de una edificación en él y para determinar el volumen de construcción posible dentro del mismo, las cuales se asignan a cada una de las zonas del territorio cantonal que se han identificado y delimitado en el PDOT.

- a) Para el fraccionamiento y subdivisión de un predio la forma de ocupación determina el tamaño (en metros cuadrados) y el frente mínimo del lote (en metros lineales).
- b) Para la implantación de una edificación se establece el alineamiento de la construcción en relación con la línea de fábrica y las colindancias existentes (en metros lineales), determinando las siguientes formas de ocupación de la edificación.

A = Aislada

B = Pareada

C = Continua

D = Continua en Línea de Fábrica

- c) Para la edificación en el predio se establece el COS que es el máximo porcentaje de ocupación en planta baja, el COS-TOTAL que es el máximo porcentaje de ocupación en función de la altura de edificación por número de pisos, y
- d) La máxima altura de construcción posible en número de pisos y metros lineales.

**Art.95.- Coeficiente de Ocupación del Suelo.** - El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) es la relación entre el área edificada computable en planta baja y el área del lote. Coeficiente de Ocupación del Suelo Total (COS TOTAL) es la relación entre el área total edificada computable y el área del lote.

De existir varias edificaciones, el cálculo del coeficiente de ocupación en planta baja el COS corresponderá a la sumatoria de los coeficientes de planta baja de todas las edificaciones aterrazadas y volúmenes edificados.



Son áreas computables para el COS los espacios cerrados habitables, de producción o almacenamiento, incluidas gradas que no sean comunales, alacenas, bodegas, talleres, laboratorios, o donde se realicen actividades de cualquier índole que requieran un espacio cerrado.

Son áreas no computables para el COS: circulaciones horizontales y verticales de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones y basura, áreas de recolección de basura, porches, balcones, suelo destinado a cualquier tipo de infraestructura de telecomunicación o servicios básicos, estacionamientos.

Las edificaciones deberán observar el COS y el COS TOTAL establecidos en este Libro y en los instrumentos de la planificación territorial, los mismos que constarán en el IPRUS.

**Art.96.- Zonificación del Uso y Ocupación del Suelo.** - Para identificar la modalidad de edificación y habilitación del suelo se establece códigos alfanuméricos, cuyos significados son los siguientes:

- El primer carácter literal identifica el uso principal asignado al predio,
- Los siguientes caracteres numerales expresan el tamaño mínimo de lote ( $m^2$ ) y la altura máxima de la edificación (números de pisos).
- Los últimos caracteres alfanuméricos representan el COS-PB y la forma de ocupación.

La zonificación se resume en la tabla 14 y tablas individuales de cada zonificación.

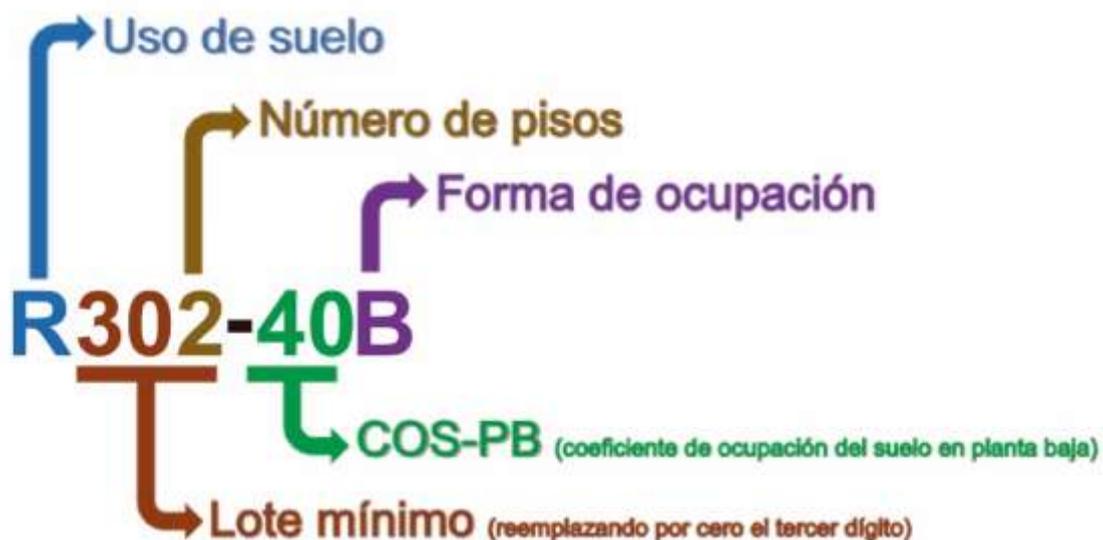


Tabla 14: CODIFICACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN



Código zonificación	PIT	Uso Principal	Loteamiento			Altura de edificación	COS			Forma de Ocupación y Retiros					
			Lote mínimo (m <sup>2</sup> .)	Frente mínimo (m.)	Relación <small>frente fondo</small>		Nro. de pisos	Altura (m.)	PB (%)	Total (%)	Código tipo	Frontal (m.)	Lateral 1 (m.)	Lateral 2 (m.)	Posterior (m.)
M454-60D	01	Múltiple	450	12	1:3	4	1/2	60	240	D	0	0	0	3	2.50
M453-40D	02	Múltiple	450	12	1:3	3	9	40	120	D	3	0	0	3	0
R452-40A	03	Residencial	450	12	1:3	2	6	40	80	A	3	3	3	3	0
R452-30A	04	Residencial	450	12	1:3	2	6	30	60	A	5	3	3	3	0
PR	05, 12, 13, 14	Protección de Riesgos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
M452-40D	06	Múltiple	450	12	1:3	2	6	40	80	D	0	0	0	3	0
R451-40A	07	Residencial	450	12	1:3	1	3	40	40	A	5	3	3	3	0
Q	08	Protección Ecológica	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Q50001-2A	09	Protección Ecológica	50.000	80	1:8	1	3	0,2	0,2	A	10	5	5	5	0
F50001-2A	10	Forestal	50.000	80	1:8	1	3	0,2	0,2	A	10	5	5	5	0
AGS50001-2A	11	Agro-silvo-pastoril	50.000	80	1:8	1	3	0,2	0,2	A	10	5	5	5	0
AGF50002-1A	15	Agroforestería	10.000	35	1:8	2	6	1	2	A	10	5	5	5	0
F100001-2A	16	Forestal	100.000	100	1:8	1	3	2	2	A	10	5	5	5	0
AEH10001-1A	17	Desarrollo Hidrocarburífero	10.000	35	1:8	1	3	1	1	A	5	3	3	3	0
AGF5001-2A	18	Agroforestería en transecto	5.000	25	1:8	1	3	2	2	A	5	3	3	3	0
AGF901-15A	19	Agroforestería en transecto	900	15	1:4	1	3	15	15	A	5	3	3	3	0
AGF301-15B	20	Agroforestería en transecto	300	10	1:3	1	3	30	30	B	5	3	0	3	0

**Art.97.- Codificación individualizada por PIT.** - Los aprovechamientos urbanísticos para cada PIT del cantón Gonzalo Pizarro se detallan en las siguientes tablas:



**Tabla 15: CÓDIGO M454 - 60D**

<b>CÓDIGO M454 - 60D</b>	
<b>PIT</b>	<b>01</b>
Clasificación del suelo	Urbano
Uso principal	Múltiple; Residencial media densidad; Comercial y servicios barrio.
Uso complementario	Residencial alta densidad; Industrial de bajo impacto; Comercial y servicios sector;
Uso restringido	Comercial y servicios ciudad, Equipamiento sector
Uso prohibido	Comercial y servicio Adultos (CSX); Todos los usos no enunciados en esta tabla
Lote mínimo	450 m <sup>2</sup>
Frente mínimo	12 m
Número de pisos	4 pisos
Altura	12 m
Forma de Ocupación	Continua en Línea de Fábrica
Retiro frontal	0 m
Retiro lateral 1	0 m
Retiro lateral 2	0 m
Retiro posterior	3 m
Portal	2 m
COS	60%
COS-T	240%
Densidad	200 hab/Ha
Nota	Zonas en proceso de consolidación

**Tabla 16: CÓDIGO M453-40D**

<b>CÓDIGO M453-40D</b>	
<b>PIT</b>	<b>02</b>
Clasificación del suelo	Urbano
Uso principal	Múltiple; Residencial media densidad; Comercial y servicios barrio.
Uso complementario	Residencial alta densidad; Industrial de bajo impacto; Comercial y servicios sector y ciudad;
Uso restringido	Comercial y servicios ciudad, Equipamiento sector
Uso prohibido	Comercial y servicio Adultos (CSX); Todos los usos no enunciados en esta tabla
Lote mínimo	450 m <sup>2</sup>



<b>CÓDIGO M453-40D</b>	
<b>PIT</b>	<b>02</b>
Frente mínimo	12 m
Número de pisos	3 pisos
Altura	9 m
Forma de Ocupación	Continua en Línea de Fábrica
Retiro frontal	3 m
Retiro lateral 1	0 m
Retiro lateral 2	0 m
Retiro posterior	3 m
Portal	0 m
COS	40%
COS-T	120%
Densidad	200 hab/Ha
Nota	Zonas en proceso de consolidación

**Tabla 17: CÓDIGO R452-40A**

<b>CÓDIGO R452-40A</b>	
<b>PIT</b>	<b>03</b>
Clasificación del suelo	Urbano
Uso principal	Residencial densidad media.
Uso complementario	Residencial de baja densidad; Comercial y servicios Barrio; Equipamiento Barrio; Industrial de bajo impacto.
Uso restringido	Equipamiento Sector; Comercial y servicios Sector y Ciudad;
Uso prohibido	Comercial y servicios Ciudad: Centros de diversión A; Comercial y servicio Adultos (CSX); Todos los demás usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo	450 m <sup>2</sup>
Frente mínimo	12 m
Número de pisos	2 piso
Altura	6 m
Forma de Ocupación	Aislada
Retiro frontal	3 m
Retiro lateral 1	3 m
Retiro lateral 2	3 m
Retiro posterior	3 m



<b>CÓDIGO R452-40A</b>	
<b>PIT</b>	<b>03</b>
Portal	0 m
COS	40%
COS-T	80%
Densidad	150 hab/Ha
Nota	Zonas en proceso de consolidación

**Tabla 18: CÓDIGO R452-30A**

<b>CÓDIGO R452-30A</b>	
<b>PIT</b>	<b>04</b>
Clasificación del suelo	Urbano
Uso principal	Residencial de baja densidad.
Uso complementario	Comercial y servicios Barrio; Equipamiento Barrio; Industrial de bajo impacto.
Uso restringido	Residencial densidad media.; Comercial y servicios Sector y ciudad; Equipamiento de ciudad
Uso prohibido	Comercial y servicios Ciudad: Centros de diversión A; Comercial y servicio Adultos (CSX); Todos los demás usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo	450 m <sup>2</sup>
Frente mínimo	12 m
Número de pisos	2 piso
Altura	6 m
Forma de Ocupación	Aislada
Retiro frontal	5 m
Retiro lateral 1	3 m
Retiro lateral 2	3 m
Retiro posterior	3 m
Portal	0 m
COS	30%
COS-T	60%
Densidad	100 hab/Ha
Nota	-

**Tabla 19: CÓDIGO PR**



<b>CÓDIGO PR</b>	
<b>PIT</b>	<b>05, 12, 13 Y 14</b>
Clasificación del suelo	PIT 5 (Urbano) y PIT 12,13 y 14 (Rural)
Uso principal	Protección de Riesgos
Uso complementario	No aplica
Uso restringido	No aplica
Uso prohibido	Todos los usos no enunciados en esta tabla
Lote mínimo	No aplica
Frente mínimo	No aplica
Número de pisos	No aplica
Altura	No aplica
Forma de Ocupación	No aplica
Retiro frontal	No aplica
Retiro lateral 1	No aplica
Retiro lateral 2	No aplica
Retiro posterior	No aplica
Portal	No aplica
COS	No aplica
COS-T	No aplica
Densidad	No aplica
Nota	Áreas de Franjas de protección hídrica, cuerpos hídricos, conservación y riesgos por limitaciones biofísicas. Franjas de protección de cuerpos hídricos superficiales con riesgos por limitaciones biofísicas. Áreas de conservación y riesgos por sus limitaciones biofísicas

**Tabla 20: CÓDIGO M452-40D**

<b>CÓDIGO M452-40D</b>	
<b>PIT</b>	<b>06</b>
Clasificación del suelo	Urbano
Uso principal	Múltiple; Residencial media densidad; Comercial y servicios barrio.
Uso complementario	Residencial alta densidad; Industrial de bajo impacto; Comercial y servicios sector y ciudad;
Uso restringido	Comercial y servicios ciudad, Equipamiento sector



<b>CÓDIGO M452-40D</b>	
<b>PIT</b>	<b>06</b>
Uso prohibido	Comercial y servicios adultos (CSX); Todos los usos no enunciados en esta tabla
Lote mínimo	450 m <sup>2</sup>
Frente mínimo	12 m
Número de pisos	2 pisos
Altura	6 m
Forma de Ocupación	Continua en Línea de Fábrica
Retiro frontal	0 m
Retiro lateral 1	0 m
Retiro lateral 2	0 m
Retiro posterior	3 m
Portal	0 m
COS	40%
COS-T	80%
Densidad	200 hab/Ha
Nota	-

**Tabla 21: CÓDIGO R451-40A**  
**CÓDIGO R451-40A**

<b>PIT</b>	<b>07</b>
Clasificación del suelo	Urbano
Uso principal	Residencial densidad media.
Uso complementario	Residencial de baja densidad; Comercial y servicios Barrio; Equipamiento Barrio; Industrial de bajo impacto.
Uso restringido	Equipamiento Sector; Comercial y servicios Sector y Ciudad;
Uso prohibido	Comercial y servicios Ciudad: Centros de diversión A; Comercial y servicios adultos (CSX); Todos los demás usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo	450 m <sup>2</sup>
Frente mínimo	12 m
Número de pisos	1 piso
Altura	3 m
Forma de Ocupación	Aislada
Retiro frontal	5 m
Retiro lateral 1	3 m
Retiro lateral 2	3 m



<b>CÓDIGO R451-40A</b>	
<b>PIT</b>	<b>07</b>
Retiro posterior	3 m
Portal	0 m
COS	40%
COS-T	40%
Densidad	150 hab/Ha
Nota	Zonas en proceso de consolidación

**Tabla 22: CÓDIGO Q**

<b>CÓDIGO Q</b>	
PIT	08
Clasificación del suelo	Rural
Uso principal	Conservación Ecológica
Uso complementario	Recuperación ecológica
Uso restringido	Agro-silvo-pastoril
Uso prohibido	Todos los demás usos no enunciados en esta tabla
Lote mínimo	No aplica
Frente mínimo	No aplica
Número de pisos	No aplica
Altura	No aplica
Forma de Ocupación	No aplica
Retiro frontal	No aplica
Retiro lateral 1	No aplica
Retiro lateral 2	No aplica
Retiro posterior	No aplica
Portal	No aplica
COS	No aplica
COS-T	No aplica
Densidad	No aplica
Nota	Área bajo conservación a nivel local

**Tabla 23: CÓDIGO Q50001-2A**

<b>CÓDIGO Q50001-2A</b>	
<b>PIT</b>	<b>09</b>
Clasificación del suelo	Rural
Uso principal	Conservación Ecológica
Uso complementario	Recuperación ecológica



<b>CÓDIGO Q50001-2A</b>	
<b>PIT</b>	<b>09</b>
Uso restringido	Agro-silvo-pastoril, Comercial y servicios Ciudad: Alojamientos Extra hoteleros
Uso prohibido	Todos los demás usos no enunciados en esta tabla
Frente mínimo	80 m
Lote mínimo	50000 m <sup>2</sup>
Número de pisos	1 piso
Altura	3 m (en cubiertas inclinadas 3m hasta solera, 5 m cumbre)
Forma de Ocupación	Aislada
Retiro frontal	10 m
Retiro lateral 1	5 m
Retiro lateral 2	5 m
Retiro posterior	5 m
Portal	No aplica
COS	0,2%
COS-T	0,2%
Densidad	0,8 hab/Ha
Nota	Área bajo conservación a nivel nacional LOOTUGS Art. 19, numeral 4. Suelo rural de protección "...se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento..." DRAE restringir: 1. tr. Ceñir, circunscribir, reducir a menores límites DRAE circunscribir: 1. tr. Reducir a ciertos límites o términos algo. La LOOTUGS no prohíbe el fraccionamiento, lo restringe

Tabla 24: CÓDIGO F50001-2A

<b>CÓDIGO F50001-2A</b>	
<b>PIT</b>	<b>10</b>
Clasificación del suelo	Rural
Uso principal	Forestal
Uso complementario	Recuperación Ecológica
Uso restringido	Agro-silvo-pastoril, Comercial y servicio Adultos (CSX)
Uso prohibido	Todos los demás usos no enunciados en esta tabla



<b>CÓDIGO F50001-2A</b>	
<b>PIT</b>	<b>10</b>
Lote mínimo	50000 m <sup>2</sup>
Frente mínimo	80 m
Número de pisos	1 piso
Altura	3 m (en cubiertas inclinadas 3m hasta solera, 5 m cumbre)
Forma de Ocupación	Aislada
Retiro frontal	10 m
Retiro lateral 1	5 m
Retiro lateral 2	5 m
Retiro posterior	5 m
Portal	0 m
COS	0,2%
COS-T	0,2%
Densidad	0,8 hab/Ha
Nota	Área para recuperación y restauración

**Tabla 25: CÓDIGO AGS50001-2A**

<b>CÓDIGO AGS50001-2A</b>	
<b>PIT</b>	<b>11</b>
Clasificación del suelo	Rural
Uso principal	Agro-silvo-pastoril
Uso complementario	Agroforestería
Uso restringido	Forestal, Comercial y servicio Adultos (CSX), Comercial y servicios Ciudad: Alojamientos Extrahoteleros, Industrial
Uso prohibido	Todos los demás usos no enunciados en esta tabla
Lote mínimo	50000 m <sup>2</sup>
Frente mínimo	80 m
Número de pisos	1 piso
Altura	3 m (en cubiertas inclinadas 3m hasta solera, 5 m cumbre)
Forma de Ocupación	Aislada
Retiro frontal	10 m
Retiro lateral 1	5 m
Retiro lateral 2	5 m
Retiro posterior	5 m
Portal	0 m
COS	0,2%



<b>CÓDIGO AGS50001-2A</b>	
PIT	11
COS-T	0,2%
Densidad	0,8 hab/Ha
Nota	Área para recuperación y restauración en sistemas de conservación

**Tabla 26: CÓDIGO AGF50002-1A**

<b>CÓDIGO AGF50002-1A</b>	
PIT	15
Clasificación del suelo	Rural
Uso principal	Agroforestería
Uso complementario	Agro-silvo-pastoral
Uso restringido	Forestal, Comercial y servicio Adultos (CSX), Comercial y servicios Ciudad: Alojamientos Extrahoteleros, Industrial
Uso prohibido	Todos los demás usos no enunciados en esta tabla
Lote mínimo	10000 m <sup>2</sup>
Frente mínimo	35 m
Número de pisos	2 piso
Altura	6 m
Forma de Ocupación	Aislada
Retiro frontal	10 m
Retiro lateral 1	5 m
Retiro lateral 2	5 m
Retiro posterior	5 m
Portal	0 m
COS	1%
COS-T	2%
Densidad	0,8 hab/Ha
Nota	Área para el desarrollo de agroforestería

**Tabla 27: CÓDIGO F100001-2A**

<b>CÓDIGO F100001-2A</b>	
<b>PIT</b>	<b>16</b>
Clasificación del suelo	Rural
Uso principal	Forestal
Uso complementario	Recuperación Ecológica



<b>CÓDIGO F10001-2A</b>	
<b>PIT</b>	<b>16</b>
Uso restringido	Agro-silvo-pastoril, Comercial y servicio Adultos (CSX), Comercial y servicios Ciudad: Alojamientos Extra hoteleros, Industrial bajo impacto
Uso prohibido	Todos los demás usos no enunciados en esta tabla
Lote mínimo	100000 m <sup>2</sup>
Frente mínimo	100 m
Número de pisos	1 piso
Altura	3 m (en cubiertas inclinadas 3m hasta solera, 5 m cumbre)
Forma de Ocupación	Aislada
Retiro frontal	10 m
Retiro lateral 1	5 m
Retiro lateral 2	5 m
Retiro posterior	5 m
Portal	0 m
COS	2%
COS-T	2%
Densidad	0,1 hab/Ha
Nota	Recuperación, rehabilitación y restauración del capital natural. Restitución de los servicios ecosistémicos para disfrute y aprovechamiento

**Tabla 28: CÓDIGO AEH10001-1A**

<b>CÓDIGO AEH10001-1A</b>	
<b>PIT</b>	<b>17</b>
Clasificación del suelo	Rural
Uso principal	Desarrollo Hidrocarburífero
Uso complementario	Recuperación Ecológica, Industrial
Uso restringido	Agro-silvo-pastoril, Forestal, Comercial y servicio Adultos (CSX)
Uso prohibido	Todos los demás usos no enunciados en esta tabla
Lote mínimo	10000 m <sup>2</sup>
Frente mínimo	35 m
Número de pisos	1 piso
Altura	3 m (en cubiertas inclinadas 3m hasta solera, 5 m cumbre)



<b>CÓDIGO AEH10001-1A</b>	
<b>PIT</b>	<b>17</b>
Forma de Ocupación	Aislada
Retiro frontal	5m
Retiro lateral 1	3 m
Retiro lateral 2	3 m
Retiro posterior	3 m
Portal	0 m
COS	1%
COS-T	1%
Densidad	0,4 hab/Ha
Nota	Recuperación, rehabilitación y restauración del capital natural. Restitución de los servicios ecosistémicos para disfrute y aprovechamiento La altura de edificación podrá superar la establecida en esta tabla, solo en edificaciones destinadas a explotación hidrocarburífera o actividades afines, previo la debida justificación técnica aprobada por la instancia municipal de planificación

**Tabla 29: CÓDIGO AGF5001-2A**

<b>CÓDIGO AGF5001-2A</b>	
<b>PIT</b>	<b>18</b>
Clasificación del suelo	Rural
Uso principal	Agroforestería en transecto
Uso complementario	Residencial de baja densidad. Industrial
Uso restringido	Comercial y servicios barrio
Uso prohibido	Todos los demás usos no enunciados en esta tabla
Lote mínimo	5000 m <sup>2</sup>
Frente mínimo	25 m
Número de pisos	1 piso
Altura	3 m (en cubiertas inclinadas 3m hasta solera, 5 m cumbre)
Forma de Ocupación	Aislada
Retiro frontal	5 m
Retiro lateral 1	3 m
Retiro lateral 2	3 m
Retiro posterior	3 m



<b>CÓDIGO AGF5001-2A</b>	
<b>PIT</b>	<b>18</b>
Portal	0 m
COS	2%
COS-T	2%
Densidad	45 hab/Ha
Nota	Área de transición entre suelo rural y suelo urbano

**Tabla 30: CÓDIGO AGF901-15A**

<b>CÓDIGO AGF901-15A</b>	
<b>PIT</b>	<b>19</b>
Clasificación del suelo	Rural
Uso principal	Agroforestería en transecto
Uso complementario	Residencial de baja densidad.
Uso restringido	Comercial y servicios barrio, Industrial de bajo impacto
Uso prohibido	Todos los demás usos no enunciados en esta tabla
Lote mínimo	900 m <sup>2</sup>
Frente mínimo	15 m
Número de pisos	1 piso
Altura	3 m (en cubiertas inclinadas 3m hasta solera, 5 m cumbre)
Forma de Ocupación	Aislada
Retiro frontal	5 m
Retiro lateral 1	3 m
Retiro lateral 2	3 m
Retiro posterior	3 m
Portal	0 m
COS	15%
COS-T	15%
Densidad	80 hab/Ha
Nota	Área de transición entre suelo rural y suelo urbano Debe cumplir con la entrega de áreas verdes y comunales acorde a lo estipulado en el artículo 424 del COOTAD, al amparo de lo dispuesto en el inciso segundo artículo 471 del COOTAD.

**Tabla 31: CÓDIGO AGF301-15B**



<b>CÓDIGO AGF301-15B</b>	
<b>PIT</b>	<b>20</b>
Clasificación del suelo	Rural
Uso principal	Agroforestería en transecto
Uso complementario	Residencial de baja densidad.
Uso restringido	Comercial y servicios barrio, Industrial de bajo impacto
Uso prohibido	Todos los demás usos no enunciados en esta tabla
Lote mínimo	300 m
Frente mínimo	10 m
Número de pisos	1 piso
Altura	3 m (en cubiertas inclinadas 3m hasta solera, 5 m cumbre)
Forma de Ocupación	Pareada
Retiro frontal	5 m
Retiro lateral 1	3 m
Retiro lateral 2	0 m
Retiro posterior	3 m
Portal	0 m
COS	30%
COS-T	30%
Densidad	80 hab/Ha
Nota	Área de transición entre suelo rural y suelo urbano Debe cumplir con la entrega de áreas verdes y comunales acorde a lo estipulado en el artículo 424 del COOTAD, al amparo de lo dispuesto en el inciso segundo artículo 471 del COOTAD.

**Art.98.- Usos.** - El uso del suelo es el destino asignado a cada predio e inmueble, en cuanto a las actividades que se han de desarrollar en ellos.

Una descripción detallada de los usos de suelo urbano y rural y su compatibilidad se identifican en las Tablas 29 y 30 respectivamente.

**Art.99.- Clasificación.** - Dentro de la jurisdicción cantonal de Gonzalo Pizarro, se establecen como usos de suelo los siguientes:

1. Residencial
2. Comercial y servicios
3. Industrial
4. Equipamiento



5. Agropecuario
6. Forestal
7. Protección Ecológica
8. Aprovechamiento Extractivo
9. Protección de Riesgos

**Art.100.- Residencial.** - Es el que se destina de modo predominante y permanente a la vivienda, en uso exclusivo o combinado con otros usos complementarios o compatibles, en áreas, lotes independientes o edificaciones individuales o multifamiliares (viviendas colectivas), diferenciándose, en función de las formas específicas de ocupación, las siguientes jerarquías:

1. Residencial de baja densidad, hasta 140 hab./Ha;
2. Residencial de mediana densidad, de 141 hasta 240 hab./Ha; y,
3. Residencial de alta densidad, superior a 240 hab./Ha.

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

**Art.101.- Comercial y servicios.** - Es el suelo destinado de manera predominante a las actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo, incluso de vivienda, en áreas, lotes independientes o edificaciones individuales o colectivas, diferenciándose las siguientes jerarquías:

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



**Art.102.- Industrial.** - Es el que se destina a las actividades de producción de bienes del sector secundario de la economía, incluyendo las de transformación de materias primas, procesamiento de productos materiales, desarrollo tecnológico, informático u otros similares. Tales actividades son necesarias para la ciudad, pero en determinados casos pueden generar impactos ambientales negativos por lo cual se requieren medidas para la reducción y control de los mismos; en aquellos casos en los que involucran riesgos para la población, deben emplazarse en áreas específicas y delimitadas, de las que se excluyen otros usos incompatibles, en especial los residenciales. Los usos industriales se clasifican en:

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

Adicionalmente, existe un grupo de establecimientos industriales considerados peligrosos, cuya localización en perímetros urbanos o de expansiones urbanas



es totalmente prohibida por los riesgos que entraña su propia naturaleza. Se incluyen en este grupo los depósitos de almacenamiento y refinerías de petróleo, plantas siderúrgicas, procesadoras de desechos sólidos y líquidos, industrias que procesen o fabriquen productos combustibles, inflamables o explosivos, municiones y similares.

**Art.103.- Equipamiento.** - Son usos de suelo destinados a actividades e instalaciones que generan servicios y bienes para la recreación, cultura, salud, educación, transporte, seguridad y bienestar de la población o la provisión de servicios públicos de infraestructura y que, independientemente de su carácter público o privado, se emplazan en áreas, lotes o edificaciones. Poseen por lo general un carácter articulador y suelen ser compatibles con otros usos y actividades, siendo preciso procurar que su provisión y distribución espacial guarde concordancia con sus ámbitos de cobertura específicos y con una distribución espacial equilibrada en el territorio, en función de los requerimientos de la población, y en base al modelo de ciudad expresado en las Centralidades.

Los equipamientos proveen servicios sociales, como los de educación, cultura, salud, bienestar social, recreación, deporte y práctica religiosa en tanto que otros brindan servicios públicos como los de seguridad ciudadana, administración y transporte, así como también de infraestructura. Por su jerarquía, magnitud y cobertura, se identifican en cada uno de esos sectores establecimientos y unidades de escala barrial, sectorial, zonal o urbana.

**Art.104.- Uso Agropecuario.** - Corresponde a aquellas áreas en suelo rural vinculadas con actividades agrícolas y pecuarias que requieren continuamente labores de cultivo y manejo, en las que pueden existir asentamientos humanos concentrados o dispersos con muy bajo coeficiente de ocupación del suelo, mismo que será determinado por la ordenanza municipal correspondiente. La determinación del uso de suelo agropecuario se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Agraria Nacional.

**Art.105.- Uso Forestal.** - Corresponde a áreas en suelo rural destinadas para la plantación de comunidades de especies forestales para su cultivo y manejo destinadas en la explotación maderera. La determinación del uso de suelo forestal se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Agraria Nacional.

**Art.106.- Uso de Protección Ecológica.** - Es un suelo rural o urbano con usos destinados a la conservación del patrimonio natural que asegure la gestión



ambiental y ecológica. El uso de protección ecológica corresponde a las áreas naturales protegidas que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas o aquellas que por su valor natural deban ser conservadas. Para su gestión se considerará la normativa establecida en la legislación ambiental del ente rector correspondiente.

**Art.107.- Uso de Aprovechamiento Extractivo.** - Corresponde a espacios de suelo rural dedicadas a la explotación del subsuelo para la extracción y transformación de los materiales e insumos industriales, mineros y de la construcción. La determinación del uso de suelo de aprovechamiento extractivo se debe establecer en base a parámetros normativos que garanticen su preservación de usos y que serán definidos por el ente rector nacional.

**Art.108.- Uso de protección de Riesgos.** - Es un suelo urbano o rural en la que por sus características geográficas, paisajísticas, ambientales, por formar parte de áreas de utilidad pública de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios o áreas de amenaza y riesgo no mitigable, su uso está destinado a la protección en la que se tiene restringida la posibilidad de urbanizarse

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

**Art.109.- Conservación ambiental y patrimonial.** - Son las porciones del territorio que por sus características naturales deben ser conservadas para propiciar el equilibrio ecológico y la calidad ambiental, incluyendo las de bosques primarios, cuencas hídricas, estructuras orográficas y áreas de interés paisajístico, así como también áreas que poseen valor patrimonial, tienen valor arqueológico o son asiento de comunidades ancestrales. Las áreas de conservación en general deben ser administradas mediante planes de manejo que las preserven, posibiliten su adecuado aprovechamiento y su control.

Los usos de suelo en las áreas de las comunas que se encuentran dentro de los límites del Cantón Gonzalo Pizarro, serán determinados de mutuo acuerdo por el Municipio y las instancias competentes del Gobierno Nacional y las comunidades, sobre la base de los estudios necesarios, planes de desarrollo o planes de vida.



También se considerará dentro de la conservación ambiental ejemplares de cualquier especie arbórea con más de diez años de antigüedad o veinte centímetros de diámetro de tronco al nivel del suelo que se ubiquen en suelo urbano o rural.

La instancia municipal a cargo de la Gestión Ambiental debe contar con un inventario alfanumérico y geo referenciado del arbolado del cantón Gonzalo Pizarro y de las parroquias urbanas (en predios públicos), en un máximo de dos años como un Plan de Conservación del Arbolado Urbano.

**Art.110.- Usos de suelo, identificación.** - Los usos de suelo en el cantón Gonzalo Pizarro se clasifican en los siguientes grupos con sus correspondientes características:

**Tabla 32: USOS DE SUELO URBANO Y RURAL – IDENTIFICACIÓN**

USOS DE SUELO URBANO Y RURAL – IDENTIFICACIÓN			
DENOMINACIÓN ESPECÍFICA	JERARQUÍA Y UBICACIÓN	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
<b>Residencial</b>			
Baja densidad	Ciudad	Rb	Viviendas de baja densidad, hasta 140 habitantes por Ha.
Media densidad	Ciudad	Rm	Viviendas de densidad media, entre 140 y 240 habitantes por Ha.
Alta densidad	Ciudad	Ra	Viviendas de alta densidad, de más de 240 habitantes por Ha.
<b>Comercial y servicios</b>			
Barrio	Barrio	CSB	Comercio básico: tiendas de barrio, carnicerías, farmacias, licoreras, bazares, papelerías, peluquerías, salones de belleza, lavanderías en seco, consultorios médicos, sastrerías, reparación de calzado, joyerías y relojerías; abarrotes, carnicerías, fruterías, panaderías, confiterías, heladerías, boticas, papelerías, floristería, fotocopiadoras, cafeterías, comedores. Alfombras, telas y cortinas, artículos de cristalería, porcelana y cerámica, artículos para el hogar en general, deportivos y de oficina,



USOS DE SUELO URBANO Y RURAL – IDENTIFICACIÓN			
DENOMINACIÓN ESPECÍFICA	JERARQUÍA Y UBICACIÓN	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
			<p>distribuidora de flores y artículos de jardinería, discos (audio y video), joyerías relojerías, ópticas, jugueterías, venta de mascotas, electrodomésticos, licorerías (venta en botella cerrada), venta de ropa, almacén de zapatos, venta de pinturas, vidrierías y espejos, internet, café net y similares, comidas rápidas, baños turcos y sauna, venta de alimentos y accesorios para mascotas</p> <p>Servicios básicos: Venta de muebles, lavado de ropa, alfombras y tapices; teñido de prendas, servicio de limpieza y mantenimiento, sastrerías, peluquerías, salones de belleza, zapaterías.</p> <p>Oficinas: privadas individuales hasta 120 m<sup>2</sup>.</p> <p>Alojamiento doméstico: Casa de huéspedes, posadas, residencias estudiantiles con menos de 6 habitaciones.</p>
Sector	Sector	CSS	<p>Especializados: frigoríficos con venta de embutidos similares, delicatessen, antigüedades y decoración, antigüedades y decoración, , equipos de iluminación y sonido, venta de bicicletas y motocicletas, distribuidora de flores y artículos de jardinería, galerías de arte, artículos de dibujo y fotografía, instrumentos musicales, mueblerías, muebles y accesorios de baño, venta de ropa, almacén de zapatos, repuestos y accesorios para automóvil (sin taller), venta de llantas, ferreterías medianas,</p>



USOS DE SUELO URBANO Y RURAL – IDENTIFICACIÓN			
DENOMINACIÓN ESPECÍFICA	JERARQUÍA Y UBICACIÓN	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
			centros de cosmetología y masajes terapéuticos, centros de reacondicionamiento físico y servicios vinculados con la salud y la belleza (SPA), restaurantes con venta restringida de bebidas alcohólicas.
			Artesanías y Servicios especializados: Agencias bancarias, cajas de ahorro, cooperativas financieras. Agencias de viajes, servicio de papelería e impresión, laboratorios médicos y dentales, consultorios médicos y dentales hasta 5 unidades, renta de vehículos y alquiler de artículos en general, reparación de electrodomésticos, reparación de relojes, reparación de joyas, talleres fotográficos. Salas de danza y baile académico. Consignación de gaseosas. Consultorios y clínicas veterinarias. Distribución al detal de gas menos de 250 cilindros de 15 kg, Entrega de correspondencia y paquetes. Refrigeración, comercialización de materiales y acabados de la construcción, mecánica de bicicletas.
			Mecánicas y similares: Cambios de aceite, lavadoras de autos y lubricadoras, mecánicas livianas, mecánicas semipesados, mecánica general, electricidad automotriz, vidriería automotriz, mecánica de motos, pintura automotriz, chapistería, mecánica eléctrica, vulcanizadoras, fibra de vidrio.



USOS DE SUELO URBANO Y RURAL – IDENTIFICACIÓN			
DENOMINACIÓN ESPECÍFICA	JERARQUÍA Y UBICACIÓN	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
			Comercios de menor escala: Patio de comidas, bodegaje de artículos de reciclaje (vidrio, cartón, papel, plástico). Centros comerciales de hasta 5000 m <sup>2</sup> de área útil de almacenes, comisariatos institucionales, mercados tradicionales y centros de comercio popular.
			Comercio temporal: Ferias temporales, espectáculos teatrales, circos, Ferias con aparatos mecánicos.
			Alojamientos Hoteleros: Hostales, Hostales Residencias, Pensiones; Hosterías, Moteles, Refugios, Cabañas; todos entre 6 y 29 habitaciones.
			Centros de juego: Juegos de salón, electrónicos y mecánicos sin apuesta o premios en dinero, salas de billar con venta de bebidas de moderación (sin venta de licor), pingpong, salas de bolos.
Ciudad	Ciudad	CSC	Especializados: Sucursales bancarias, Distribuidora de llantas y servicios, talleres mecánicos pesados, centros de lavado en seco, centro ferretero, mudanzas, casas de empeño, gasolineras y estaciones de servicio, distribuidoras de gas de hasta 500 cilindros de 15 kg. Venta vehículos y maquinaria liviana: Agencias y patios de vehículos (con taller en local cerrado), venta y renta de maquinaria liviana en general.
			Centros de diversión A.- Cantinas, bares, video bar, restobar, pool-bar, bar-restaurante, pub (establecimiento



USOS DE SUELO URBANO Y RURAL – IDENTIFICACIÓN			
DENOMINACIÓN ESPECÍFICA	JERARQUÍA Y UBICACIÓN	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
			<p>donde se sirven bebidas alcohólicas y refrigerios, combinado con dominó, ajedrez, billar, fútbol y/o dardos), karaoke, discotecas, peñas, salas de proyección para adultos. Estas instalaciones guardarán un radio de distancia de 100 m (cien metros) con centros educativos y casas de salud; para condicionar su uso deben sujetarse a horarios de funcionamiento y niveles de presión sonora en el ambiente externo determinados en las leyes que las regulan.</p>
			<p>Centros de diversión B.- Cafés - concierto, salones de banquetes y recepciones. Estas instalaciones guardarán un radio de distancia de 100 m (cien metros) con centros educativos y casas de salud; para condicionar su uso deben sujetarse a horarios de funcionamiento y niveles de presión sonora en el ambiente externo determinados en las leyes que las regulan.</p>
			<p>Almacenes y bodegas: Bodegas de productos (elaborados, empaquetados y envasados que no impliquen alto riesgo), distribuidora de insumos alimenticios y agropecuarios, bodegas comerciales de productos perecibles y no perecibles.</p>
			<p>Centros de comercio: Centros comerciales de más de 5.000 m<sup>2</sup> de área útil de almacenes. Establecimientos de carga y</p>



USOS DE SUELO URBANO Y RURAL – IDENTIFICACIÓN			
DENOMINACIÓN ESPECÍFICA	JERARQUÍA Y UBICACIÓN	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
			<p>encomienda. Centros de comercio: Centros comerciales de más de 5.000 m<sup>2</sup> de área útil de almacenes. Establecimientos de carga y encomienda.</p> <p>Alojamientos Hoteleros: Hotel, Hotel Residencia, Hotel Apartamento; Hosterías, Moteles, Refugios, Cabañas; todos de 30 o más habitaciones</p> <p>Alojamientos Extrahoteleros: Complejos vacacionales, Campamentos, Apartamentos</p>
Adultos	Rural	CSX	Son establecimientos que dan servicios de comercio sexual: Prostíbulos, night-club, lenocinios y similares.
<b>Industrial</b>			
Bajo impacto	Barrio	I1	<p>Industria de bajo impacto: Talleres artesanales, manufacturas y establecimientos especializados de servicios, compatibles con los usos residenciales</p> <p>Talleres artesanales; pequeña industria de procesos secos; talleres fotográficos; confecciones y manufacturas. No podrán calificarse en este grupo a ninguna industria que genere en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 50 dB de 6H00 a 20H00, o mayor a 40 dB de 20H00 a 6H00.</p> <p>Manufacturas: Comprende la elaboración de productos que no requieren de maquinaria o instalaciones especiales y las actividades dedicadas al trabajo artesanal domiciliario,</p>



USOS DE SUELO URBANO Y RURAL – IDENTIFICACIÓN			
DENOMINACIÓN ESPECÍFICA	JERARQUÍA Y UBICACIÓN	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
			<p>normalmente familiar, cuyos movimientos de carga no rebasen el uso de vehículos tipo camioneta. Se prohíbe el uso y almacenamiento de materiales inflamables, reactivos, corrosivos, tóxicos, patógenos, radioactivos y explosivos y manufacturas menores que generen impactos nocivos al medio ambiente o riesgos a la salud de la población.</p> <p>Establecimientos especializados de servicios: Son los que no generan impactos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores.</p>
Medio Impacto	Sector	12	<p>Industrias de mediano impacto, emplazamiento condicionado a la existencia de medidas de control. Comprende los establecimientos industriales que generan impactos ambientales moderados, de acuerdo a la naturaleza, intensidad, extensión, reversibilidad, medidas correctivas y riesgos ambientales causados. Se clasifican en dos grupos: el primero se refiere a aquellas industrias cuyo impacto puede ser controlado a través de soluciones técnicas básicas; el segundo grupo se refiere a aquellas industrias que requieren medidas preventivas, correctivas y de control específicas.</p>



USOS DE SUELO URBANO Y RURAL – IDENTIFICACIÓN			
DENOMINACIÓN ESPECÍFICA	JERARQUÍA Y UBICACIÓN	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
			<p>Pequeña industria en general, exceptuando la de procesos mayoritariamente secos, tintorerías, imprentas, bloqueras, hormigoneras, fábricas de tubos y baldosas; establecimientos de distribución de pinturas, solventes y otras sustancias inflamables; productos plásticos, papel, bebidas gaseosas; industrias de procesos húmedos y que descargan a la atmósfera contaminantes gaseosos y material de partículas.</p> <p>No podrá calificarse en este grupo: a ninguna industria que genere en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 60 dB de 6H00 a 20H00, o mayor a 50 dB de 20H00 a 6H00.</p>
Alto impacto	Rural	13	<p>Industrias de alto impacto. Comprende las instalaciones que aún bajo normas de control de alto nivel producen efectos nocivos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, vibración, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores; instalaciones que requieren soluciones técnicas de alto nivel para la prevención, mitigación y control de todo tipo de contaminación y riesgos.</p> <p>Procesamiento de: ácidos, aceites, alcoholes, bebidas alcohólicas, curtiembres, destilerías, carrocías, estampados, metales, fundiciones, aserraderos, pinturas, productos</p>



USOS DE SUELO URBANO Y RURAL – IDENTIFICACIÓN			
DENOMINACIÓN ESPECÍFICA	JERARQUÍA Y UBICACIÓN	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
			químicos inflamables y volátiles, vidrios, plantas termoeléctricas, canteras (a cielo abierto y en cauces de ríos). No podrá calificarse en este grupo a ninguna industria que genere en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 70 dB de 6H00 a 20H00, o mayor a 60 dB de 20H00 a 6H00.
Alto riesgo	Rural	14	Industrias de alto riesgo, Son establecimientos en los que se desarrollan actividades que implican impactos críticos al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y sustancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas, que requieren soluciones técnicas especializadas y de alto nivel para la prevención, mitigación y control de todo tipo de contaminación y riesgos. Para la localización de estas industrias, se revisará cada caso individualmente y se aplicará la normativa que para cada una existiere a nivel nacional, incompatibles con otros usos. Su emplazamiento será fuera del perímetro urbano o de centros poblados, bajo medidas de seguridad. Almacenamiento de combustibles, envasadoras de gas licuado de petróleo; productoras, envasadoras o almacenadoras de gases industriales (oxígeno, acetileno, hidrógeno, etc.); industrias que produzcan, almacenen o



USOS DE SUELO URBANO Y RURAL – IDENTIFICACIÓN			
DENOMINACIÓN ESPECÍFICA	JERARQUÍA Y UBICACIÓN	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
			utilicen explosivos; fábricas de compuestos químicos tóxicos o letales(cualquiera sea su uso o estado físico); fábricas, instituciones de investigación, instituciones militares u otras que produzcan, almacenen o utilicen sustancias radioactivas, con excepción de centros hospitalarios, Plantas tratamiento desechos, Complejo Ambiental, laguna oxidación, planta de tratamiento de aguas servidas.
<b>Equipamiento</b>			
Educación	Barrio	UEB	Locales preescolares, escuelas.
	Sector	UES	Unidades educativas, centros de educación especial, técnica, artesanal, laboral, ocupacional, investigación, escuela - taller.
	Ciudad	UEC	Campus universitarios o politécnicos, Sedes universitarias o politécnicas, Institutos tecnológicos, Conservatorio, Seminarios mayores, monasterios, conventos
Cultura	Barrio	UKB	Casas comunales, Infocentro.
	Sector	UKS	Biblioteca, museo de arte popular, centros de promoción cultural, hemeroteca, cinemateca, cibernarios, centros de saber comunitario
	Ciudad	UKC	Museos, galerías de arte, teatros, cines, auditorios, ágoras, centros culturales, casa de la cultura
Salud	Barrio	USB	Subcentros de salud, consultorios médicos y dentales



USOS DE SUELO URBANO Y RURAL – IDENTIFICACIÓN			
DENOMINACIÓN ESPECÍFICA	JERARQUÍA Y UBICACIÓN	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
	Sector	USS	Hospital del día, Centros de Salud, Clínicas (15 camas) Edificios de consultorios (20 u)
	Ciudad	USC	Hospital de especialidades, Hospital general, Clínicas-hospital, Edificios de Consultorios (+20 u), Hospital de enfermedades mentales, Centros de reposo y rehabilitación.
Bienestar Social	Barrio	UBB	CIBV, Guarderías y centros de desarrollo infantil.
	Sector	UBS	Albergues, centros de protección de menores, comedores comunitarios
	Ciudad	UBC	Centro gerontológico, orfanatos, centros de acogida,
Deportes y recreación	Barrio	UDB	Parque infantil o barrial, canchas múltiples, áreas deportivas de ligas barriales o parroquiales, gimnasios locales, gallera o palenque.
	Sector	UDS	Polideportivos, parques urbanos, plazas.
	Ciudad	UDC	Estadio, coliseo, zoológico, jardín botánico, acuario, piscinas, complejos deportivos, parques de deportes extremos, equipamientos especializados para deportes únicos; pistas de motocross, bicicross, 4x4.
Culto	Barrio	UGB	Capillas, Templos e iglesias
	Ciudad	UGC	Catedrales
Seguridad	Barrio	UMB	UPC, bomberos, Cruz Roja
	Sector	UMS	
	Ciudad	UMC	Cuarteles policiales. Centro de Detención para menores, Centro de Investigación de Ciencias Forenses, Centro ECU911



USOS DE SUELO URBANO Y RURAL – IDENTIFICACIÓN			
DENOMINACIÓN ESPECÍFICA	JERARQUÍA Y UBICACIÓN	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
	Rural	UMX	Cuarteles militares, Centros de rehabilitación, CDP
Administración pública	Sector	UVS	Centro de Atención Ciudadana Municipal (recaudación y servicios), notarías,
	Ciudad	UVC	Plataforma Gubernamental Nacional (direcciones ministeriales desconcentradas) Municipio, Consejo Provincial, Gobernación, Intendencia, Consejo de la Judicatura (juzgados), Fiscalía, Defensoría del Pueblo, registro de la propiedad, empresas públicas,
Funerario	Barrio	UUB	Funeraria, salas velación.
	Sector	UUS	Funeraria y salas velación.
	Ciudad	UUC	Parque-cementerio, crematorios, osarios, criptas
Transporte	Barrio	UTB	Paradas de bus y taxi.
	Sector	UTS	Estación de transferencia de transporte público masivo, edificios de parqueaderos públicos,
	Ciudad	UTC	Terminal interprovincial e interparroquial de pasajeros
Infraestructura	Barrio	UJB	Pozos profundos de agua potable
	Sector	UJS	Subestaciones eléctricas
	Ciudad	UJC	Tanques reservorios y bombeo de agua, Plantas tratamiento de agua potable, Antenas o centrales de Telecomunicaciones
	Nacional	UJN	Centrales Hidroeléctricas, Canales de riego, Acueductos
<b>Agropecuario</b>			
Agro producción en transecto	General	AGP	Agro producción semiurbana: huertos familiares; Vivienda ancestral o de comunidades



<b>USOS DE SUELO URBANO Y RURAL – IDENTIFICACIÓN</b>			
<b>DENOMINACIÓN ESPECÍFICA</b>	<b>JERARQUÍA Y UBICACIÓN</b>	<b>CÓDIGO</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>
Agroforestería	Rural	AGF	Uso para implementación de sistemas de producción que combinan en el mismo espacio y tiempo, o de forma secuencial, árboles, arbustos, palmas, bambúes con cultivos agrícolas, pastos y/o animales
Agro-silvo-pastoril	Rural	AGS	Uso combinado de pasturas naturales o secundarias para cría de ganado, con coberturas de cultivos de ciclo corto, coberturas agroforestales y bosques naturales o secundarios; vivienda de productores y/o trabajadores.
<b>Forestal</b>			
Forestal	Rural	F	Bosques y plantaciones. Instalaciones para el procesamiento maderero; vivienda de productores y/o trabajadores, áreas de restauración forestal, viveros forestales,
<b>Protección Ecológica</b>			
Conservación Ecológica	General	QE	PANE, SNAP, áreas de protección ambiental, ecológica y sociocultural, bosques protectores, corredores biológicos; mariposarios, orquidiarios, vivarios; franjas de protección de cuerpos hídricos superficiales. Vivienda ancestral o de comunidades
Recuperación ecológica	General	PRR	Viveros, bancos de germoplasma, estaciones de investigación científica, Vivienda ancestral o de comunidades, Restitución de los servicios ecosistémicos para disfrute y aprovechamiento
<b>Aprovechamiento Extractivo</b>			
Desarrollo Hidrocarburífero	Rural	AEH	Suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con la



USOS DE SUELO URBANO Y RURAL – IDENTIFICACIÓN			
DENOMINACIÓN ESPECÍFICA	JERARQUÍA Y UBICACIÓN	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
			legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de naturaleza
<b>Protección de Riesgos</b>			
Amenazas	General	PRM	Zona de Protección por susceptibilidad a inundaciones, movimientos en masa u otras amenazas naturales
Seguridad	General	PRH	Franjas de protección de cuerpos hídricos superficiales con riesgos por limitaciones biofísicas. Áreas de conservación y riesgos por sus limitaciones biofísicas

**Art.111.- Compatibilidades de usos.** - La existencia de usos de suelo diversos en un mismo tejido urbano garantiza su funcionalidad y estimula su dinámica, pero conlleva la necesidad de garantizar su compatibilidad, procurar su equilibrio y evitar mutuas afectaciones, por lo cual es necesario establecer restricciones cuando dos o más usos no son complementarios ni compatibles en un mismo espacio. En función de ello, existen criterios técnicos, que deben incorporarse en el Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo y se deben verificar para la autorización de instalación y funcionamiento de las actividades.

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

La determinación de las afectaciones e incompatibilidades se debe verificar en el Anexo N° 4, tablas 3 y 4, de Uso, Ocupación del Suelo e identificación.

**Tabla 33: COMPATIBILIDADES DE USOS**



Zonificación	PIT	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
M454-60D	1	Múltiple; Residencial media densidad; Comercial y servicios barrio.	Residencial alta densidad; Industrial de bajo impacto; Comercial y servicios sector;	Comercial y servicios ciudad, Equipamiento o sector	Comercial y servicio Adultos (CSX); Todos los usos no enunciados en esta zonificación.
M453-40D	2	Múltiple; Residencial media densidad; Comercial y servicios barrio.	Residencial alta densidad; Industrial de bajo impacto; Comercial y servicios sector y ciudad;	Comercial y servicios ciudad, Equipamiento o sector	Comercial y servicio Adultos (CSX); Todos los usos no enunciados en esta zonificación.
R452-40 <sup>a</sup>	3	Residencial de baja densidad media.	Residencial de baja densidad; Comercial y servicios Barrio; Equipamiento Barrio; Industrial de bajo impacto.	Equipamiento Sector; Comercial y servicios Sector y Ciudad;	Comercial y servicios Ciudad: Centros de diversión A; Comercial y servicio Adultos (CSX); Todos los demás usos no enunciados en esta zonificación.
R452-30 <sup>a</sup>	4	Residencial de baja densidad.	Comercial y servicios Barrio; Equipamiento Barrio; Industrial de bajo impacto.	Residencial de baja densidad media.; Comercial y servicios Sector y ciudad; Equipamiento de ciudad	Comercial y servicios Ciudad: Centros de diversión A; Comercial y servicio Adultos (CSX); Todos los demás usos no enunciados en esta zonificación.



Zonificación	PIT	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
PR	5	Protección de Riesgos	No aplica	No aplica	Todos los usos no enunciados en esta zonificación.
M452-40D	6	Múltiple; Residencial media densidad; Comercial y servicios barrio.	Residencial alta densidad; Industrial de bajo impacto; Comercial y servicios sector;	Comercial y servicios ciudad, Equipamiento o sector	Comercial y servicio Adultos (CSX); Todos los usos no enunciados en esta zonificación.
R451-40A	7	Residencial densidad media.	Residencial de baja densidad; Comercial y servicios Barrio; Equipamiento Barrio; Industrial de bajo impacto.	Equipamiento Sector; Comercial y servicios Sector y Ciudad;	Comercial y servicios Ciudad; Centros de diversión A; Comercial y servicio Adultos (CSX); Todos los demás usos no enunciados en esta zonificación.
Q	8	Conservación Ecológica	Recuperación ecológica	Agro-silvo-pastoril	Todos los demás usos no enunciados en esta zonificación.
Q50001-o2A	9	Conservación Ecológica	Recuperación ecológica	Agro-silvo-pastoril	Todos los demás usos no enunciados en esta zonificación.
F50001-o2A	10	Forestal	Recuperación Ecológica	Agro-silvo-pastoril, Comercial y servicio Adultos (CSX)	Todos los demás usos no enunciados en esta zonificación.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO

Lumbaquí – Sucumbíos - Ecuador



Zonificación	PIT	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
AGS50001-02A	11	Agro-silvo-pastoril	Agroforestería	Forestal, Comercial y servicio Adultos (CSX)	Todos los demás usos no enunciados en esta zonificación.
PR	12	Protección de Riesgos	No aplica	No aplica	Todos los usos no enunciados en esta zonificación.
PR	13	Protección de Riesgos	No aplica	No aplica	Todos los usos no enunciados en esta zonificación.
PR	14	Protección de Riesgos	No aplica	No aplica	Todos los usos no enunciados en esta zonificación.
AGF50002-1A	15	Agroforestería	Agro-silvo-pastoril	Forestal, Comercial y servicio Adultos (CSX), Industria medio, alto y alto riesgo.	Todos los demás usos no enunciados en esta zonificación.
F100001-2 <sup>a</sup>	16	Forestal	Recuperación Ecológica	Agro-silvo-pastoril, Comercial y servicio Adultos (CSX)	Todos los demás usos no enunciados en esta zonificación.
AEH10001-1 <sup>a</sup>	17	Desarrollo Hidrocarbúrico	Recuperación Ecológica	Agro-silvo-pastoril, Forestal, Comercial y servicio Adultos (CSX)	Todos los demás usos no enunciados en esta zonificación.



Zonificación	PIT	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
AGF5001-2A	18	Agroforestería	Agro-silvo-pastoril	Residencial densidad baja, Comercial y servicios barrio	Todos los demás usos no enunciados en esta zonificación.
AGF901-15B	19	Agroforestería	Agro-silvo-pastoril	Residencial densidad baja, Comercial y servicios barrio	Todos los demás usos no enunciados en esta zonificación.
AGF451-15B	20	Agroforestería	Agro-silvo-pastoril	Residencial densidad baja, Comercial y servicios barrio	Todos los demás usos no enunciados en esta zonificación.

**Art.112.- Establecimientos de comercio restringido.** - Se considera establecimientos de comercio restringido a los siguientes: Prostíbulos, night clubs, lenocinios y más similares.

**Art.113.- Afectación.** - La delimitación de áreas para la asignación de forma de ocupación y edificabilidad, se hace por sectores y ejes; y afecta a los predios en las siguientes condiciones:

1. En sectores, la asignación afecta la integridad de la superficie de los lotes que dentro de estos se encuentren;
2. En ejes, donde existan manzanas definidas por la estructura vial, la asignación afecta a la totalidad del área del lote, siempre y cuando exista un lote posterior. En caso contrario, la asignación afecta a los lotes que tengan frente hacia la vía hasta la longitud máxima igual al fondo del lote mínimo de la zonificación asignada; y en áreas de suelo urbanizable y no urbanizable, que carecen de estructura vial, la asignación afectará a cada una de las áreas;
3. En zonificación pareada cuando un predio tenga un frente igual o mayor a dos veces el frente mínimo de la zonificación, para fraccionamiento, se



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

## CAPÍTULO II - PROCESOS DE HABILITACIÓN DE SUELO

**Art.114.- Definición.** - La habilitación del suelo es el proceso por el cual se divide el territorio y se adecuan los espacios para que se asiente la población y desarrolle sus actividades, conforme a las disposiciones sobre uso y ocupación del suelo del PDOT y las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Se habilita el suelo a través de urbanizaciones, conjuntos privados y subdivisiones. En casos específicos, la habilitación puede ser resultado de procesos de reajuste de terrenos, planes parciales o proyectos especiales, así como también por la conformación de inmuebles en propiedad horizontal, siempre que tales procesos generen nuevos lotes o alícuotas, cuyo dominio puede ser transferido.

1. **Urbanización:** Es la habilitación del suelo urbano mediante una fragmentación en más de diez lotes o solares, en Cooperativas de vivienda, lotizaciones, urbanizaciones, planes de vivienda, Comité pro mejoras y similares, esta habilitación será autorizada por el Alcalde/sa o su delegado/a; en suelo rural podrán aprobarse urbanizaciones si posee la autorización de la Autoridad Agraria Nacional conforme al artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, para el efecto aplicará la zonificación que determine la actual ordenanza en la sección respectiva.
2. **Subdivisión urbana:** Es la habilitación del suelo urbano mediante una fragmentación en dos hasta diez lotes, solares o parcelas, además, las que se generen por sucesión hereditaria o donación legitimaria de un lote a cada beneficiario; esta habilitación será autorizada por el encargado de la instancia técnica de planificación.
3. **Subdivisión rural o fraccionamiento agrícola.** - Se considera subdivisión rural al fraccionamiento que afecta a terrenos situados en suelo rural destinados a cultivos, explotación agropecuaria o aprovechamiento extractivo, esta habilitación será autorizada por el encargado de la instancia técnica de planificación. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la Ley, en sujeción a lo establecido en el artículo 471 del COOTAD
4. **Integración.** - Es la unión de dos o más lotes en uno mayor que cumpla con las disposiciones de esta ordenanza, sea en suelo urbano o rural; en integraciones urbanas el lote resultante, si fuere de varios titulares, estará



sometido al régimen de propiedad horizontal conforme lo estipula el artículo 485 del COOTAD, esta habilitación será autorizada por Concejo Municipal.

Los reajustes de terrenos, planes parciales o proyectos especiales dan lugar a la conformación de nuevos lotes en sujeción a las normas y zonificación establecida en el PUGS-GP 2032. Las habilitaciones en propiedad horizontal se han de someter a las disposiciones y normativas de la Ley específica que las regula.

**Art.115.- Sistema vial.-** Toda habilitación del suelo debe contar con un sistema vial de uso público, conforme a las especificaciones contenidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, cuyos componentes serán diseñados por la instancia municipal de Planificación, y ejecutados por la instancia municipal encargada de Obras Públicas u otras entidades, excepto en el caso de urbanizaciones y subdivisiones, cuyas vías serán diseñadas y construidas por el promotor, previa aprobación de la instancia municipal de Planificación.

**Art.116.- Espacios verdes y áreas para equipamiento.** - Todo fraccionamiento o habilitación del suelo debe contar con áreas para espacios recreacionales y de equipamiento, conforme al número de habitantes proyectado y las especificaciones de las Normas de Arquitectura y Urbanismo. Esas áreas serán entregadas al GADM-GP por una sola vez conforme lo establece el COOTAD, artículo 424 (con la reforma al COOTAD en su artículo 32, Registro Oficial de fecha 21 de enero del 2014) y deben tener una superficie no inferior al 15% y máximo 35% de la superficie útil del terreno a dividirse, acceso público desde una vía vehicular y frente igual al mínimo establecido para el fraccionamiento e independiente de las áreas de protección de ríos, esteros o quebradas u otras áreas afectadas por proyectos viales o de infraestructura.

Teniendo en cuenta siempre los deberes sobre el uso del suelo como se lo indica en la presente Normativa, especialmente sobre la protección del ambiente.

**Art.117.- Excepciones.** - No se exigirá la provisión de áreas comunales en los siguientes casos:

1. Cuando las afectaciones debidas a áreas de protección o de riesgo al interior del predio sean mayores al 30% de su superficie;
2. Cuando el 15% del área útil del predio sea inferior al tamaño mínimo del lote asignado al sector, en cuyo caso se entregará el valor monetario correspondiente;
3. Cuando la subdivisión se origine por el trazado de una vía pública ejecutada por el GADM-GP otra entidad pública;



4. Cuando se hayan efectuado donaciones voluntarias de terreno para equipamiento comunitario, conforme a derecho y que sean iguales o superiores al 15% mínimo establecido. El mantenimiento de las áreas comunales es responsabilidad del urbanizador hasta tanto se efectúe el traspaso de su dominio al GADM-GP, luego de lo cual se establecerá un convenio de colaboración con los comités barriales, parroquiales o su equivalente en el territorio, para su mantenimiento y cuidado; y,
5. En los casos que un área resultante de subdivisiones anteriores, requiera implementar un proyecto urbanístico respetando la zonificación del sector, este proyecto deberá contar entre el 15% y 35% de áreas comunales y de equipamiento establecido en el artículo 424 del COOTAD.

De existir en el sector una adecuada provisión de espacios verdes y comunitarios, el GADM-GP podrá incorporar el área transferida al patrimonio inmobiliario municipal, previo informe de la instancia municipal de Planificación, aplicando los procedimientos que determine la Ley.

La instancia municipal de Avalúos y Catastros catastrará los lotes de áreas verdes y espacios comunales conforme a los planos aprobados en el permiso de autorización del fraccionamiento.

**Art.118.- Redes de infraestructura.** - Las urbanizaciones y subdivisiones deberán cumplir las disposiciones y normas relativas a la provisión de redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telefonía establecidas por las entidades respectivas y contar con la aprobación previa de las mismas para su ejecución. El promotor inmobiliario debe construir íntegramente tales redes y entregarlas al Municipio sin costo, dentro del cronograma de ejecución del Proyecto. Las Empresas Públicas de servicios básicos no los proveerán en áreas de riesgo.

**Art.119.- Lotes.** - Los lotes de urbanizaciones se sujetarán a las dimensiones y frentes mínimos asignados al sector con una tolerancia del 10% y en una cantidad máximo del 5% del total de los lotes. Salvo cuando las características del predio obliguen a otras alternativas, deben tener forma regular y un trazado perpendicular a las vías. Su relación frente - fondo debe procurarse que sea 1:3 o tendiente a esta y su pendiente no podrá ser mayor a 30 grados.

**Art.120.- Especificaciones mínimas para el diseño de vías.** - Las normas de diseño geométrico de las vías deben cumplir con las siguientes disposiciones:

1. **Acera:**

- a) Para determinar el ancho total de una acera, se debe considerar 1,20 m. como base del ancho mínimo para la circulación de los peatones y variar de acuerdo al tipo de vía y flujo de peatones;



- b) Con relación al costado interno de la acera, considerar 0,45 m. para el espacio junto a cerramientos (muros, verjas) que disponen vegetación ornamental cuando las fachadas se encuentran retiradas de la línea de fábrica; 0,15 m. adicionales, cuando las edificaciones están en línea de fábrica; y 0,15 m. más para fachadas en línea de fábrica con escaparates o vitrinas (locales comerciales). Con respecto al costado externo de la acera, considerar un ancho mínimo de protección al peatón de la circulación de vehículos; de 0,45 m; para la ubicación de postes, señales de tránsito, hidrantes, semáforos, rampas para ingreso de vehículos, arborización, incrementar 0,15 m adicionales;
  - c) Para la ubicación de mobiliario urbano (casetas, buzones postales, basureros, jardineras, parquímetros, armarios de servicios básicos, bancas, etc.), se debe considerar los espacios de ocupación y de influencia, a fin de dejar libre la zona peatonal efectiva requerida;
  - d) El ancho mínimo de las aceras debe estar en relación a la clasificación vial de las Especificaciones Mínimas de Vías; y,
  - e) Aceras, las vías de circulación peatonal deben tener un ancho mínimo libre sin obstáculos de 1.600 mm., altura mínima de 2.200 mm., los pavimentos deben ser firmes, antideslizantes y sin irregularidades en su superficie (referencia NTE INEN 2243:2011).
2. **Ancho de carril:** El ancho normalizado de carril de circulación vehicular es de 3,65 m., su variación debe estar en función de la velocidad y el tipo de vía. Se admitirán anchos menores en vías pre-existentes y en proyectos especiales, en los que sea admisible una reducción de tales carriles, a juicio de la instancia municipal de Planificación;
3. **Carril de estacionamiento lateral o tipo cordón:** En las vías locales con velocidad de circulación menor a 50 Km/h, el carril de estacionamiento tendrá un ancho mínimo de 2,00 m. En vías de mayor circulación en las que se ha previsto carril de estacionamiento, el ancho mínimo será de 2,40 m;
4. **Carril de estacionamiento transversal o en batería:** Los estacionamientos transversales a 45°, 60° o 90°, no deben ser utilizados en vías arteriales, por seguridad vial. En vías colectoras pueden existir, con un tratamiento adecuado en el que se considere el área de maniobra, que debe ser independiente del área de circulación. Esta forma de estacionamiento puede adoptarse más bien sobre vías locales, con velocidad de operación baja y tratamiento de aceras y vías diferentes;
5. **Ancho de calzada:** Depende del número de carriles determinado por los estudios viales y de tráfico. En vías locales con un solo sentido de



circulación, mínimo 4,50 m.; con dos sentidos de circulación, mínimo 6 m. sin considerar carril de estacionamiento;

6. **Parterre:** El ancho mínimo debe ser de 2,5 m. Si se requieren carriles exclusivos de giro, el ancho del parterre debe considerar el ancho de ellos, sin que la reducción del parterre sea inferior a 1,20 m;
7. **Radios de acera / calzadas en intersecciones:** Se consideran los siguientes radios mínimos:

**Tabla 34: RADIOS DE ACERA / CALZADAS EN INTERSECCIONES**

Radios de acera / calzadas en intersecciones	
En vías arteriales y colectoras	10 m.
Entre vías colectoras y vías locales	7 m.
Entre vías locales	5 m.
Entre pasaje y pasaje	3 m.

8. **Radios de giro:** El radio de giro es la distancia mínima que un vehículo requiere para cambiar su dirección de circulación mientras se desplaza, por lo cual depende del tamaño del vehículo.

Las principales especificaciones geométricas acerca de los radios de giro que deben servir como base para el diseño de las secciones viales y parterres, son las siguientes:

**Tabla 35: RADIOS DE GIRO**

Radios de giro		
Tipo de vehículo	Distancia entre ejes más alejados	Radio de giro mínimo
Automóvil	3.35 m.	7,32 m.
Camión pequeño	4.50 m.	10,40 m.
Camión	6.10 m.	12,81 m.
Tráiler con remolque	12 .20 m	12,20 m.
Tráiler con remolque	15 .25 m	13.72

Nota: Datos referenciales para condiciones mínimas; para el diseño en condiciones de operación reales, debe referirse a normas específicas.

9. **Vegetación y obstáculos laterales.** Se debe sujetar a los siguientes lineamientos.
  - a) El follaje de la vegetación en los parterres y veredas debe limitarse a 1,00 m. de altura máxima, para evitar obstrucciones de la visibilidad;



- b) La vegetación que rebase la altura de 1,50 m. debe dejar bajo la copa de la misma, una distancia libre de visibilidad mínima 1,00 m. de no haber circulación peatonal; y 1,80 m. si esa circulación existe;
- c) Los árboles de más de 1,50 m. de altura cuyas ramas se extiendan sobre las vías deben tener una altura libre de 5,50 m. desde la capa de rodadura hasta la rama más baja; y,
- d) Los objetos que se ubiquen sobre aceras y parterres, próximos a los carriles de circulación no deben estar a menos de 0,45 m. del interior del bordillo.

10. **Diseño y construcción vial.** - El GAD Municipal a través de la instancia de Planificación debe diseñar las vías expresas, arteriales y colectoras, en base a las determinaciones establecidas en la presente normativa. El GADM de Gonzalo Pizarro aprobará los trazados viales. La instancia municipal de Obras Públicas las debe construir, según los procedimientos técnicos y legales establecidos para la ejecución de obras públicas.

Tanto el sector público como el sector privado, diseñará y construirá la vialidad rural, previa aprobación de la instancia de Planificación del GADM de Gonzalo Pizarro.

**Tabla 36: CARACTERÍSTICAS MÍNIMAS DE LAS VÍAS**

Características mínimas de las vías						
Tipo de vía	Volumen trafico	Velocidad circulación (km/h)	Derecho de vía (m)	Pendiente máxima (%)	Distancia entre vías (m)	Longitud máxima (m)
Expresas	1200-1500	60 - 80	35	6	8000 - 3000	Variable
Arteriales	500 - 1200	40 - 70	25	6	3000 - 500	Variable
Colectoras	400 - 500	30 - 50	15	8	500 - 1000	Variable
Locales	Menor a 400	Máximo 30	0	12	100 - 400	1 0 0 0
Peatonales			0			400
Ciclo vías		10 -30				

**Tabla 37: ESPECIFICACIONES MÍNIMAS DE LAS VÍAS**

Especificaciones mínimas de las vías						
Tipo de vías	No. Carriles por sentido	Ancho o carril (m)	Carril Estacionamiento (m)	Parterre (m)	Espaldón (m)	Ancho aceras (m)
Expresas	3	3,6 5	No	6	2,5 0	No



Arteriales	2 - 3	3 ,6 5	Opcional 2,20 - 2,40	4 - 6	1 ,8 0	Opciona l 4
Colectoras	2	3,50 - 3,65	2,00 - 2,40	3		2,00 - 3,00
Locales	1	2, 80 - 3,50	2,00 - 2,40	No		2,00 - 2,50

**Art.121.- Plazos.** - Las obras de infraestructura se ejecutarán de acuerdo al cronograma valorado aprobado en la entrega definitiva del proyecto urbanístico y establecido en la resolución de alcaldía

Una vez ejecutado el fraccionamiento, el GADM-GP recibirá las obras de vialidad e infraestructura, los espacios verdes y áreas comunales, ejecutados de conformidad con los planos aprobados y los permisos otorgados, a través de las unidades correspondientes.

**Art.122.- Proyectos en zonas con uso Agropecuario, Forestal, Protección Ecológica y Aprovechamiento Extractivo.-** Dentro de áreas asignadas con uso de suelo Agropecuario, Forestal, Protección Ecológica y Aprovechamiento Extractivo en el territorio rural del Cantón será posible ejecutar edificaciones destinadas exclusivamente a la producción agro-industrial, al comercio, a servicios vinculados al turismo, sedes de clubes sociales, deportivos o culturales y equipamientos para la educación, cultura, salud y bienestar social, excluyendo programas de vivienda. Tales proyectos especiales cumplirán las asignaciones determinadas para el PIT en las que se proyecte implantarlas.

La provisión de los servicios básicos de agua potable, alcantarillado y tratamiento de aguas residuales y gestión de desechos sólidos será responsabilidad de los promotores de tales proyectos especiales, siempre que cuenten con la aprobación previa de la instancia municipal de agua potable, la instancia municipal de gestión ambiental, la autoridad ambiental y/u otra cartera de estado que regente la materia en la que el proyecto se desarrollará. Los predios resultantes del desarrollo de un proyecto especial no podrán ser subdivididos y necesariamente tendrán que someterse al marco legal de la propiedad horizontal para su ulterior desarrollo.

### CAPÍTULO III - EDIFICACIÓN

**Art.123.- Edificación.** - Es toda obra de construcción que se realiza para concretar un uso determinado y posibilitar el aprovechamiento urbanístico de un predio, para lo cual habrá de someterse a las disposiciones de la zonificación asignada al sector y de las Normas de Arquitectura y Urbanismo. En consecuencia, toda edificación debe obtener un permiso otorgado por la instancia municipal de Planificación, una vez verificado el cumplimiento de tales



normativas y disposiciones, así como también a lo dispuesto en los siguientes artículos.

Toda edificación que se planifique deberá respetar esta Normativa sobre los deberes del propietario en el suelo rural y urbano.

Se respetará el arbolado preexistente en el predio, que se convertirá en un condicionante principal de cualquier diseño.

**Art.124.- Retiros.** - En los sectores en los que la zonificación lo determine, las edificaciones deberán respetar los retiros frontales, laterales y posteriores. En los retiros frontales, no se permitirá la ocupación ni la construcción de estacionamientos, debiendo tales retiros permanecer ajardinados o pavimentados, salvo excepciones contenidas en esta norma. Los retiros laterales y posteriores podrán ocuparse en planta baja hasta una altura máxima de 3,50 metros, medida desde el nivel natural del terreno y siempre que las terrazas resultantes no sean accesibles, excepto si se trata de rampas vehiculares en terrenos de pendiente negativa. Este adosamiento será en un porcentaje máximo del 50 % de la dimensión del lindero a adosarse.

**Art.125.- Cerramientos.** - Los muros divisorios entre predios podrán tener una altura máxima de 3,50 metros medidos desde el nivel natural del terreno. Los cerramientos frontales la altura será de 2,50 metros. Los predios no edificados deben cercarse hasta una altura de 2,50 metros.

Para predios que colinden con ríos, esteros, quebradas o taludes fuertes, los cerramientos se implantarán respetando las fajas de seguridad correspondientes, lo que garantiza el acceso y el mantenimiento de los cauces naturales.

Se obligará la construcción de cerramientos y/o cercos vivos dentro del perímetro urbano, conforme a las especificaciones técnicas emitidas por Instancia de Planificación Municipal.

**Art.126.- Plazo para el levantamiento de cerramientos y cercados.** - La Comisaria Municipal notificará con el requerimiento de que el dueño del predio o solar realice la construcción del cerramiento respectivo, concediéndole el plazo de 12 meses a partir de la notificación.

**Art.127.- Incumplimiento del levantamiento de cerramiento.** - Si transcurridos los plazos correspondientes desde la notificación inicial, la persona propietaria o las personas propietarias no cumplen con el levantamiento del cerramiento; se impondrá una multa del veinticinco por ciento de la Remuneración Básica Unificada del trabajador en general, misma que deberá ser cancelada en un periodo no mayor de treinta días. En caso contrario, se emitirá el respectivo título de crédito, el mismo que será exigible por la vía Coactiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Gonzalo Pizarro.



El usuario que haya sido sancionado podrá solicitar una prórroga al Comisario Municipal, para poder construir el cerramiento respectivo, la misma no podrá ser mayor a 90 días plazo para que proceda a realizar el cerramiento de su predio.

**Art.128.- Exoneraciones de pago.** - Previo informe de la comisión de lo social están exonerados del 50 por ciento de pago por reincidencia y multa, las personas de con discapacidades y tercera edad siempre y cuando fueren los propietarios del predio sujeto a sanción.

**Art.129.- Del pago.** - Los pagos de las multas correspondientes serán cancelados por el infractor en las ventanillas de la Tesorería del GAD Municipal.

Los valores recaudados por este concepto, pasarán a formar parte de un fondo que será destinado exclusivamente para efectos de esta ordenanza.

**Art.130.- Procedimiento coactivo.** - Si el infractor no cancela los valores impuestos por multa en el tiempo estipulado, se emitirá el respectivo título de crédito y el cobro se realizará inclusive por la vía coactiva, debiendo de oficio el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gonzalo Pizarro seguir las acciones legales pertinentes.

**Art.131.- Volados.** - Según los riesgos de seguridad y normativa de la CNEL, son elementos construidos, abiertos o cerrados, que sobresalen del plomo de la edificación. En predios con construcción en línea de fábrica pueden existir a partir de una altura libre mínima de 3.00 metros desde el nivel de la acera, siempre que respeten el retiro mínimo de los cables según lo indica las regulaciones de la CNEL; pueden ser hasta 1.20 m. de la línea de fábrica y siempre que el ancho de la vía sea superior a 10 m. En caso que la vía sea menor a 10 m., los volados serán de 0.80 m.

Los balcones o voladizos deberán mantener el retiro mínimo de 3.00 metros desde la línea medianera del predio. Tales elementos solo podrán ocupar los retiros laterales y posterior hasta en una dimensión del 10% de estos. En el retiro frontal se permitirán volados hasta una dimensión equivalente al 30% del mismo.

En todo caso, los volados en línea de fábrica estarán a la morfología de la cuadra y serán aprobados por la instancia municipal de Planificación, previo informe técnico de visita in situ.

**Art.132.- Alturas.** - La altura señalada en el Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo, IPRUS, será la máxima permitida en distancia y en número de pisos. La altura se asumirá paralela al nivel natural del terreno.

La altura de pisos en cualquier zonificación podrá modificarse hasta un máximo de 3.50 m. y mínimo de 2.85 m. por requerimientos técnicos, estructurales o de instalaciones para el proyecto, respetando la altura mínima de entrepiso establecida.



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

En terrenos con inclinación positiva de hasta 30 grados, se podrán ejecutar plataformas aterrazadas cuyas dimensiones se medirán desde el nivel natural del terreno donde se inician, hasta el talud vertical que se ha formado, el mismo que no deberá ser de más de 6 metros de altura. En terrenos con pendientes negativas la altura se medirá desde el nivel de la acera a partir del retiro. Para taludes mayores, será preciso efectuar un estudio de suelos y someter a aprobación del Municipio el cálculo y solución estructural propuesta, lo cual se aplicará a todo terreno que tenga una inclinación superior a 30 grados.

La altura de la edificación se medirá en cada bloque, desde el primer nivel inferior que contenga locales habitables. En cada volumen será posible edificar hasta dos niveles por debajo del primer nivel inferior a partir del cual se ha hecho la determinación de la altura.

En terrenos de pendiente positiva, si la topografía del terreno en línea de fábrica supera 3.00 metros sobre el nivel de la rasante de la calle, el retiro frontal puede ocuparse para garajes, accesos cubiertos o bodegas hasta un piso de altura sobre la rasante. Las escaleras y rampas de acceso podrán también ocupar los retiros frontal y lateral hasta la altura señalada; a partir de ella, respetarán los retiros. En forma recíproca, se aplicará una norma similar para terrenos con pendiente negativa.

En edificaciones con cubiertas inclinadas la altura de edificación se medirá de la misma forma que lo descrito en los párrafos precedentes, pero tomando como altura la viga solera, y el cumbrero solo podrá sobrepasar en altura 2 m de este nivel.

**Art.133.- Estacionamientos.** - Los requerimientos mínimos de estacionamientos por tipo son los siguientes:

**Tabla 38: ESTACIONAMIENTOS**

Uso	Requerimiento	Adicional	Nota
Vivienda - 65 m <sup>2</sup>	1 cada 2 viviendas	1 por cada 8	Visitantes
De 65 a 120 m <sup>2</sup>	1 por vivienda	1 por cada 8	Visitantes
Más de 120 m <sup>2</sup>	2 por vivienda	1 por cada 4	
Oficinas	1 cada 50m <sup>2</sup>	1 cada 200 m <sup>2</sup>	



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO**

Lumbaquí – Sucumbíos - Ecuador



Uso	Requerimiento	Adicional	Nota
Comercio – menor o igual a 500 m <sup>2</sup>	1 cada 25 m <sup>2</sup>	10% área PB	Carga y descarga
Comercio – mayor a 500 o menor o igual a 1000 m <sup>2</sup>	1 cada 20 m <sup>2</sup>	10% área PB	Carga y descarga
Comercio + 1000 m <sup>2</sup>	1 cada 15 m <sup>2</sup>	10% área PB	Carga y descarga
Alojamiento	1 cada cuatro habitaciones		
Educación primaria	2 cada aula	4	Visitantes
Educación secundaria	5 cada aula	8	Visitantes
Educación superior	10 cada aula		
Salud	1 cada 4 camas	1 cada 10 camas	Visitantes
Salas reuniones, templos, centros deportivos y recreacionales	1 cada 25 asientos		
Salas espectáculos	1 cada 10 asientos		
Industria 1	1 cada 50 m <sup>2</sup>		
Industria 2	1 cada 100 m <sup>2</sup>		
Industria 3	1 cada 200 m <sup>2</sup>		
Bodegas	1 cada 100 m <sup>2</sup>		

Los estacionamientos cumplirán los siguientes requisitos y los de las Normas de Arquitectura y Urbanismo:

1. El ingreso vehicular no podrá ubicarse en las esquinas, ni realizarse a través de espacios públicos que no sean una vía pública vehicular. De existir dos vías, el ingreso vehicular se hará por la de menor jerarquía;
2. Los accesos a estacionamientos deben tener el mismo nivel de la acera con tolerancia del 10% en dirección de la pendiente -excepto en los lotes con pendientes positivas o negativas laterales, que podrán tener cortes en la acera para facilitar la accesibilidad- en una profundidad de 3.00 m. desde la línea de fábrica a partir del cual podrá producirse el cambio de pendiente. En edificaciones sobre línea de fábrica, el cambio de pendiente se realizará a una profundidad de tres metros (3.00 m.) de la línea de fábrica;
3. El ancho mínimo de las rampas de acceso a los estacionamientos, será de tres metros (3. Ms);



4. Toda edificación que tenga más de veinte puestos de estacionamientos, deberá instalar a la salida de los vehículos una señal luminosa y sonora para los peatones, indicando el instante de la salida de los vehículos;
5. En zonas residenciales se podrá construir garajes en los retiros frontales con estructuras desmontables, pero los accesos a los estacionamientos, no superarán el 40% del frente del lote, En lotes con frentes menores a diez metros, el acceso vehicular será de tres metros. La cubierta del garaje deberá ser inaccesible y su altura mínima será de 2,20 metros y máxima de 3,5 metros. En lotes menores a 200 m<sup>2</sup> y mayores a 120 m<sup>2</sup> se puede exonerar el 50% del número de estacionamientos requeridos;
6. No se podrán modificar los bordillos, las aceras ni las rasantes, sin previa autorización expresa del GADM-GP. La rampa de acceso de la vía hacia la vereda no podrá superar el treinta por ciento del frente del lote y su longitud no podrá ser superior a sesenta centímetros;
7. No se permite la ocupación de la acera como estacionamiento de vehículos; y,
8. Está expresamente prohibido que locales comerciales o talleres de servicio de todo tipo utilicen las áreas de estacionamiento en las calles o las aceras para efectuar de manera regular trasbordos, carga o descarga de bienes, arreglo o reparación de vehículos, salvo en casos de emergencia.

**Art.134.- Ocupación provisional.** - Es posible la ocupación temporal o provisional de un predio para usos recreativos, comerciales, para estacionamiento o publicidad, siempre que las instalaciones sean provisionales, desmontables y respeten la zonificación del sector y las normas vigentes. Los permisos de ocupación provisional solo tendrán un año de duración; no serán renovables, y posteriormente el Municipio dispondrá la demolición o desmontaje de las instalaciones, sin indemnización.

**Art.135.- Requisitos para usos industriales.** - Los edificios industriales, cumplirán las siguientes disposiciones aparte de las de tipo general:

1. Las industrias I3 e I4, de alto impacto y riesgo que requieran retiros especiales mayores a los previstos en la zonificación, los cuales serán definidos por las Direcciones Municipales de Planificación y de Saneamiento y Gestión Ambiental, y solo se podrán ubicar en zonas debidamente reguladas para este tipo de actividad;
2. En relación al manejo de los desechos sólidos, de la contaminación por emisión de gases, partículas y otros contaminantes, de la contaminación de las aguas, de la generación de ruidos y vibraciones, y otras afectaciones ambientales que puedan generar las industrias, se deberán



someter a los reglamentos correspondientes emitidos por el Ministerio del Ambiente y Agua, Ministerio de Salud Pública, a las disposiciones de la instancia municipal encargada de la Gestión Ambiental y más organismos competentes en cada caso; y,

3. Los establecimientos destinados a almacenamiento y distribución de combustibles, gasolineras, depósitos de gas licuado de petróleo, materiales explosivos e inflamables, deberán sujetarse al Reglamento Sustitutivo del Reglamento Ambiental para las Operaciones Hidrocarburíferas en el Ecuador, a las normas de Arquitectura y Urbanismo y a las disposiciones de la Dirección de Saneamiento y Gestión Ambiental y demás legislación y normativa correspondiente.

**Art.136.- Cementerios y criptas.** - Los cementerios y criptas deberán cumplir con las siguientes condiciones:

1. Todo cementerio en suelo urbano contará con una superficie para: áreas de transición, orientación e instalaciones adecuadas para su operación y funcionamiento;
2. La ubicación de los cementerios, se regirá de acuerdo a lo que se establece en este Subtítulo, las Normas de Arquitectura y Urbanismo y Leyes Ambientales;
3. Los cementerios de propiedad privada destinarán un área en criptas y bóvedas, que servirá para enterrar gratuitamente a personas indigentes, previamente calificadas y solicitadas por instancia municipal encargada del Desarrollo de la Comunidad del GADM-GP; y,
4. Para la instalación de cementerios o criptas de carácter público se tomará en cuenta el índice promedio de mortalidad y que el área de este sea por lo menos, cinco veces mayor a la capacidad necesaria, para la inhumación de cadáveres durante un año.

**Art.137.- Ascensores.** - Es discrecional la instalación de ascensores en edificios públicos de uso público de más de una planta; si la entidad pública opta por no instalar ascensores debe presentar una solución que permita la movilidad de personas con discapacidad conforme la normativa nacional vigente; será de instalación obligatoria en edificios privados de uso privado o público cuya altura sea igual o superior a 5 plantas, considerado desde el nivel de la acera.

**Art.138.- Transformadores.** - Toda construcción que requiera una carga eléctrica mayor de cincuenta kilovatios, deberá contemplar un recinto especial, de acceso independiente, para transformadores y accesorios propios de la instalación eléctrica, y de las dimensiones y requisitos que exija la CNEL y de acuerdo a las Normas de Arquitectura y Urbanismo, siempre que no sea factible su instalación en una torre (poste) y que no se trate de cámaras modulares compactas.



**Art.139.- Construcciones sismo resistentes.** - Los proyectos estructurales observarán las normas y recomendaciones de la Norma Ecuatoriana de la Construcción, elaborado por el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN) y las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

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

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

**Art.140.- Protección contra incendios.** - Todo proyecto urbano y arquitectónico, incluso de ampliación o remodelación, deberá considerar las normas de protección contra incendios contemplados en la Ley de Defensa Contra Incendios, las Normas de Arquitectura y Urbanismo y otras. Durante la construcción del edificio y cuando se halle en funcionamiento, el Cuerpo de Bomberos realizará inspecciones de las medidas de protección contra incendios.

**Art.141.- Taludes.** - Cuando un lote límite con un talud mayor a 30° la franja de protección será de diez metros, en longitud horizontal medidos desde el borde superior. Esta longitud podrá ser menor cuando la pendiente sea menor a 30°, demostrándose la estabilidad con justificativos técnicos y obras de prevención.

En caso de que el talud corresponda al corte de una vía se aplicarán los retiros de construcción y derechos de vía reglamentarios, previo informe técnico de la Dirección de Planificación.

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

**Art.142.- Quebradas.** - La franja mínima de protección de las quebradas será de diez metros a partir del borde superior. En urbanizaciones nuevas, estas franjas deberán convertirse obligatoriamente en vías de tránsito público para peatones, bicicletas o vehículos no motorizados según sus características, excepto en aquellos casos en que las condiciones físicas no lo permitan donde se considerará como retiro de construcción. Las empresas de servicios públicos tendrán libre acceso a estas franjas de protección, para su mantenimiento. Esta franja será medida, en distancia horizontal, desde el borde superior del talud y determinada en base al informe de la instancia encargada de Avalúos y



Catastros, debiendo ser reajustada sobre el mínimo establecido luego de que se realicen estudios, en los siguientes casos:

1. Si la pendiente es de más de 30 grados e inestable, la franja de protección será de 15 m;
2. Si la pendiente es menor a 30 grados la franja de protección será de 10 m; y,
3. En caso de quebradas o esteros rellenados y habilitados como vías, los lotes mantendrán los retiros de la zonificación correspondiente, a partir de los linderos definitivos de los mismos, una vez legalizadas las adjudicaciones. Se aclara que, bajo ningún concepto, ni los propietarios, ni promotores ni constructores privados podrán efectuar intervenciones tendientes a rellenar o habilitar vías en las áreas de protección de ríos o cuerpos de agua y que esa atribución será de exclusiva competencia del GADM de Gonzalo Pizarro, una vez que se realicen los estudios correspondientes en los que se demuestre la existencia de necesidad técnica y social que justifique realizar la intervención para habilitación de espacios públicos recreacionales o área verde.

En todo caso, la determinación de la franja de protección se dará previo informe de la instancia técnica municipal de gestión de riesgos.

**Art.143.- Cuerpos de agua, esteros, ríos, lagunas y embalses.** - Son áreas de protección las superficies que bordean los cuerpos de agua, sean permanentes o intermitentes, naturales o artificiales, u ocupadas por éstos. Ello incluye:

1. Los lechos de los cuerpos de agua;
2. Fajas de 15 metros de ancho medidos horizontalmente hacia fuera del lecho y a lo largo de las márgenes de los cuerpos de agua, a partir de la línea de máxima creciente promedio anual. Si se trata de un río, esta faja se extenderá a 30 metros. En los ríos Aguarico, Due y Coca la franja de protección se establece en 100 metros.
3. En el caso de que el cuerpo de agua esté rodeado de barrancos, taludes inestables o taludes con una inclinación mayor a 45 grados, las áreas de protección se extienden a:
  - a) Toda el área comprendida entre las márgenes y los bordes superiores del talud; y,
  - b) Fajas de **10 metros** de ancho, medidos horizontalmente, desde el borde superior del talud hacia fuera del cuerpo de agua; y,
4. Para el caso de cauces de ríos, esteros o quebradas en los que se han construido alcantarillas de paso de vía o alcantarillado de cajón, y se los



haya o no rellenados, se respetarán las correspondientes fajas de seguridad considerando el borde superior del talud original del cauce.

Se prohíben las obras, construcciones o actuaciones que dificulten el curso de las aguas de los ríos, esteros, arroyos o cañadas, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, cualquiera sea el régimen de propiedad. Se exceptúan las obras de ingeniería orientadas al mejor manejo de las aguas.

En todo caso, la determinación de la franja de protección se dará previo informe de la instancia técnica municipal de gestión de riesgos.

**Art.144.- Derechos de vías.** - Los derechos de vías deberán sujetarse a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial del Transporte Terrestre, a las disposiciones del Ministerio de Transporte y Obras Públicas, a los estudios viales de la instancia técnica municipal de planificación y a lo dispuesto en el Régimen del Suelo del Cantón Gonzalo Pizarro.

**Art.145.- Área de protección especial.** - Se establecen áreas de protección especial en los siguientes casos:

Servicio	Tipo	Área de protección
Oleoductos y poliductos	Especial	Desde el eje 15 m
Líneas de alta tensión 138 kv	Especial	Desde el eje 15 m
Líneas de alta tensión 32q 46 kv	Especial	Desde el eje 7,50 m
Acueductos y canales aducción centrales hidroeléctricas	Especial	Desde el eje 10 m.
Canales de riego	Especial	Desde el eje 1,5 m
Retiro de construcción de 100 m desde el límite de las instalaciones de oleoductos, instalaciones eléctricas, centrales térmicas, lugares de almacenamiento de combustibles, explosivos, substancias inflamables, estaciones de bombeo de oleoductos y poliductos.		

**Art.146.- Rellenos y escombreras.** - La recolección, transporte y disposición de los escombros, resultantes de una actividad civil o de un movimiento de tierras autorizado, es de responsabilidad de sus productores.

Los escombros que no puedan ser utilizados al interior del predio para su nivelación y que no sean objeto de un programa de recuperación y aprovechamiento, deberán ser dispuestos adecuadamente en escombreras cuya ubicación haya sido previamente definida y autorizada por el GADM de Gonzalo



Pizarro, sitios que deberán contar con un manejo técnico y un sistema de drenaje y estabilización.

Cualquiera sea fuese el régimen de propiedad, se prohíbe el relleno de predios, depresiones, laderas o cauces naturales (ríos, esteros y quebradas) sin estudios técnicos y medidas de prevención, quedando bajo la responsabilidad de propietarios, promotores y generadores, las afectaciones que se ocasionen a la comunidad, naturaleza y ambiente

**Art.147.- Aguas subterráneas.** - Se prohíbe verter, inyectar o infiltrar compuestos químicos, orgánicos o fecales, que, por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones del suelo o las aguas subterráneas.

Se prohíbe la extracción de aguas subterráneas sin autorización de los organismos competentes y los usos o instalaciones que provoquen filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia las aguas subterráneas. En caso de riesgos considerables, se deberá contar con estudios de impacto ambiental, en los que se establezcan las medidas para encarar tales riesgos en caso de ocurrir. Tales estudios deberán ser conocidos y aprobados por la dependencia municipal encargada del servicio de agua, y la instancia gubernamental central encargada del agua y la autoridad ambiental.

Las fosas sépticas domésticas sólo serán autorizadas previo estudio de que no contaminarán aguas subterráneas.

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

**Art.148.- Cortes y nivelaciones.** - Es responsabilidad del propietario o responsable de la obra el estabilizar los taludes resultantes de cortes, rellenos o nivelaciones de suelo que se realicen para la construcción y evitar deslizamientos, derrumbes o hundimientos, para lo que se deberá presentar a la instancia municipal de Planificación, el estudio de estabilización de taludes y el sistema de estabilización elaborado por el técnico competente.

**Art.149.- Zonas de riesgo.** - Son los territorios con alta exposición y alta susceptibilidad frente a una amenaza, cuyas condiciones desfavorables, no permiten el desarrollo seguro de los pueblos y en este son necesarios adoptar políticas e implementar medidas para reducir los riesgos en el territorio.

La reducción del riesgo transita por diversas escalas de la planificación del desarrollo en niveles que van desde el nacional hasta el local, pasando por el sectorial y el territorial.



El COOTAD en su Disposición General Décimo Cuarta, Disposición agregada por Ley, publicada en Registro Oficial Suplemento 166 de 21 de enero del 2014, establece que “por ningún motivo se autorizarán ni se regularizarán asentamientos humanos en zonas de riesgo y en general en zonas en las cuales se pone en peligro la integridad o la vida de las personas”

Las Resoluciones y Alertas emitidos por la SGR al igual que los Avisos, Boletines y Mapas Temáticos de Riesgo son mandatorios, en tal virtud el GAD Municipal en lo referente a Riesgos por Susceptibilidad a Movimientos en Masa y Susceptibilidad a Inundaciones se sujetará y actuará apegado a los documentos cartográficos oficiales generados por la SGR y los utilizará para la identificación de amenazas, la determinación de niveles de riesgo para zonificación territorial y ubicación de asentamientos humanos.

## CAPÍTULO IV – PERMISOS

### SECCIÓN I – REQUISITOS, CLASES DE PERMISOS E INFORMES

**Art.150.- Generalidades.** - El permiso es un acto administrativo del GADM-GP que, a través de la instancia técnica municipal de planificación, confiere a una persona natural o jurídica la autorización para habilitar un terreno, ejecutar obras específicas y/o edificar.

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

Todos los profesionales que decidan obtener un permiso para cualquiera de estos trabajos de planificación deberán conocer que la responsabilidad recae sobre el profesional que firme el plano, tanto arquitectos como ingenieros, como se contempla en el artículo 1937 del Código Civil y en esta Normativa, en el Capítulo de infracciones y sanciones.

**Art.151.- Requisitos para trámites varios.** - El GADM-GP tiene la obligación de revisar y despachar trámites técnicos que se regulan en base a requisitos siguientes:

#### a) Requisitos para certificación de linderos catastrales:

1. Solicitud suscrita por el propietario, de acuerdo al formato establecido por el GADM-GP;
2. Correo electrónico, teléfono convencional o celular;
3. Copia de escritura debidamente registrada;
4. Carta de pago del impuesto predial del año en curso;
5. Certificado de gravámenes original y actualizado. y,



6. Presentación de cédula y certificado de votación actualizados;

**b) Requisitos para certificado de clasificación de suelo:**

1. Solicitud suscrita por el propietario, de acuerdo al formato establecido por el GADM-GP;
2. Copia de la escritura debidamente registrada;
3. Carta de pago del impuesto predial del año en curso;
4. Plano del predio georreferenciado (UTM WGS84 Z18S) en formato digital \*.shp; y,
5. Presentación de cédula y certificado de votación.

**c) Requisitos para certificado de afectación por planes (PDOT o PUGS)**

1. Solicitud suscrita por el propietario, de acuerdo al formato establecido por el GADM-GP;
2. Copia de la escritura debidamente registrada;
3. Carta de pago del Impuesto Predial del año en curso;
4. Croquis de ubicación del predio; y,
5. Correo electrónico, teléfono convencional o celular
6. Presentación de cédula y certificado de votación actualizados.

**d) Requisitos para certificado de jurisdicción:**

1. Solicitud suscrita por el propietario, de acuerdo al formato establecido por el GADM-GP;
2. Copia de la escritura debidamente registrada;
3. Carta de pago del impuesto predial del año en curso;
4. Plano del predio con coordenadas geo referenciales; y,
5. Correo electrónico, teléfono convencional o celular;
6. Presentación de cédula y certificado de votación actualizados.

**e) Requisitos para el certificado de uso y compatibilidad de suelo:**

1. Solicitud suscrita por el propietario, de acuerdo al formato establecido por el GADM-GP;
2. Carta de pago del impuesto predial del año en curso;
3. Croquis de la ubicación de predio; y,
4. Correo electrónico, teléfono convencional o celular;
5. Presentación de cédula y certificado de votación actualizados.

**Art.152.- Clases de permisos.** - Los permisos que concede el GADM-GP son los siguientes:

**a) Permiso para habilitación del suelo:** Es la autorización para ejecutar las obras de infraestructura necesarias para generar inmuebles susceptibles de uso en un predio, según las normas urbanas que para cada caso se establezcan;

1. Urbanizaciones:
2. Subdivisiones urbanas:
3. Subdivisiones rurales:



**b) Permiso para edificar:** Los permisos para edificar los concederá la instancia técnica municipal de planificación bajo las siguientes modalidades:

1. **Trabajos varios:** Permiso para ejecutar obras nuevas, de ampliación o intervención en edificaciones existentes que tengan hasta 40 m<sup>2</sup>; construcción de cerramientos; modificación, demolición o reparación de construcciones existentes o de ampliación, modificación de fachadas; obras de mantenimiento y de acondicionamiento o adecuación; demoliciones, construcción de obras provisionales, pero excluyendo la ejecución de estructuras complejas que requieren de cálculo estructural. Este procedimiento se establece en Permisos de Trabajos Varios de esta Normativa; y,
2. **Edificación:** Autorización para ejecutar obras de construcción nueva, reconstrucción, remodelación y/o ampliación en un área superior a 40 m<sup>2</sup>, previo informe de aprobación de planos y permiso de construcción.

**c) Permiso de habitabilidad:** Autorización que concede la dependencia encargada del GADM de Gonzalo Pizarro, para que una construcción entre en servicio cuando su ejecución haya finalizado conforme al permiso de construcción otorgado y previo informe favorable en la inspección final; y,

**Art.153.- Permiso para ocupación temporal de acera o calzada:** Permiso que otorga la instancia técnica municipal de planificación para la ocupación parcial de esos elementos durante el proceso de construcción, cuando las restricciones del frente del lote o la magnitud de la obra lo justifican.

**Art.154.- Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo.-** El GADM de Gonzalo Pizarro, a través de la instancia técnica municipal de planificación, emitirá el Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo que contiene los datos del propietario, ubicación, superficie, áreas construidas, especificaciones para el fraccionamiento del suelo (lote y frente mínimos), afectaciones existentes (por vías, áreas de protección de ríos, esteros, quebradas y otras), prohibiciones por riesgos naturales y antrópico, las especificaciones para la construcción (altura máxima, área libre mínima, retiros, usos, factibilidad de servicio y demás regulaciones pertinentes a cada caso específico).

**Art.155.- Emisión del IPRUS.** - El Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo se entregará en el término de siete (7) días a pedido del interesado. Tendrá un período de validez y vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión. Para su obtención, se deberá adjuntar la siguiente documentación:

1. Solicitud suscrita por el propietario, de acuerdo al formato establecido por el GADM-GP;
2. Presentación de cédula y certificado de votación; y,
3. Copia de la carta de pago del impuesto predial anual, actualizado.

**Art.156.- Procedimiento común.** - Para la concesión de todo permiso se requiere una solicitud de la parte interesada que se presentará con toda la documentación requerida conforme a la naturaleza del permiso solicitado. Efectuadas las verificaciones y elaborados los informes técnicos necesarios, se emitirá la certificación o permiso requerido.



Se adjuntará a todo documento los deberes de los propietarios del suelo urbano y rural mencionado en el capítulo del régimen del suelo y edificación de la presente Normativa.

**Art.157.- Revocabilidad de las autorizaciones y permisos.** - El GADM-GP podrá revocar o modificar autorizaciones y permisos, previo informe técnico y jurídico, debiendo considerar lo señalado en el artículo 480 del COOTAD.

## SECCIÓN II –URBANIZACIONES Y SUBDIVISIONES

**Art.158.- Urbanizaciones.** - Entiéndase por urbanización todo fraccionamiento o subdivisión superior a diez lotes en suelo urbano, con dotación de infraestructura vial, infraestructura de servicios, espacio público y áreas comunitarias; promovido por personas naturales y jurídicas, públicas y privadas tales como cooperativas de vivienda, lotizaciones en suelo urbano, comités pro-mejoras, planes de vivienda de interés social entre otros que tengan las mismas características. Los proyectos de urbanizaciones deberán estar en zonas sin riesgo, a fin de que los urbanizadores garanticen a los futuros propietarios las redes de infraestructura y obras viales en terrenos estables; y sobre todo para que el crecimiento de la ciudad se vaya orientando desde el centro de la ciudad hacia las afueras de ésta. Este informe será dado por la instancia técnica municipal de planificación previa inspección al sitio. De no cumplir con este inciso se negará el permiso para urbanizar.

**Art.159.- Procedimiento para el permiso de urbanización.** - El permiso para urbanizar precisa de los siguientes requisitos:

Informe básico, informe previo de aprobación del anteproyecto, aprobación del proyecto definitivo, informe de avalúos y catastros, informe legal y certificado de intersección otorgado por la autoridad ambiental, de acuerdo a la escala e impacto del proyecto.

Se deberá contemplar en las normas de Arquitectura y Urbanismo, las Secciones sobre las Redes de Infraestructura para la aprobación de Urbanizaciones.

Las observaciones o correcciones de los procesos se cargarán en un sistema de seguimiento, para conocimiento del usuario.

La instancia técnica municipal de planificación deberá dar a conocer los requisitos para la aprobación de planos y los deberes de los propietarios del suelo rural y urbano como se indica en esta Normativa.

Podrán aprobarse urbanizaciones en suelo rural en los predios que posean la autorización de la Autoridad Agraria Nacional conforme al artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, la instancia técnica municipal de planificación aplicará la zonificación AGF901-15A al predio autorizado para el efecto; seguirán el mismo procedimiento de aprobación contenido en este artículo.

**a) Para el otorgamiento del informe básico,** el interesado presentará en la instancia técnica municipal de planificación la siguiente documentación:



1. Solicitud dirigida a la instancia técnica municipal de planificación, con la firma del o de todos los propietarios del predio o su representante legal y del arquitecto proyectista;
2. Presentación de cédula y certificado de votación;
3. Pago del Impuesto predial del año en curso;
4. Plano topográfico georreferenciado (UTM WGS84 Z18S) del estado original del predio (sin movimiento de tierras) en escala 1: 1.000, en el que consten: la ubicación de todo el sistema vial circundante, rellenos pre-existentes, el borde superior del talud de ríos, quebradas y arroyos, líneas de transmisión de energía eléctrica u otra infraestructura que atraviese el predio;
5. Memorias descriptivas de características generales del proyecto, que incluya certificado de intersección de la autoridad ambiental;
6. Informe de factibilidad de: servicios de agua potable y alcantarillado otorgado por la entidad competente del agua potable, servicio de energía eléctrica otorgado por CNEL, servicio de telecomunicaciones otorgado por CNT; si no posee servicio, pero existe factibilidad de implantación, definir temporalidad de prestación del servicio;
7. Informe de vialidad técnica otorgada por la entidad competente de Tránsito y Transporte;
8. Copia de la escritura del terreno debidamente registradas; y, Certificado de gravámenes actualizado.
9. Certificado de riesgos.
10. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo

El informe básico tendrá validez de un año.

**b) El informe de prefactibilidad de urbanización.** Tendrá nivel de anteproyecto con validez por dos años, no representa permiso de urbanización, por lo cual no puede utilizarse para otros fines ni confiere derechos o permisos se emitirá previa presentación de la siguiente documentación:

1. Solicitud dirigida a la instancia técnica municipal de planificación, con la firma del o de todos los propietarios del predio o su representante legal y del arquitecto proyectista;
2. Presentación de cédula y Papeleta de votación;
3. Pago del Impuesto predial del año en curso;
4. Informe Básico para Urbanizar debidamente despachado;
5. Copia de escritura notariada y registrada;
6. Plano topográfico geo referenciado (UTM WGS84 Z18S) del predio en escala 1: 1.000, presentado y aprobado en condiciones definidas en la etapa del Informe Básico;
7. Planos de perfiles de rasantes de calles, con diseño geométrico de las vías y sus respectivas memorias y presupuestos;
8. De existir ríos, esteros o quebradas, Informe de la instancia municipal encargada de avalúos y catastros en relación al área de afectación del borde superior de esos elementos, con la obligación de no dar uso a las franjas de protección;
9. Tres (3) copias del anteproyecto en escala 1:1000, con la delimitación del predio, especificando sus colindantes:



- i. Diseño vial integrado a la red existente y adaptado a la red vial del Plan de Movilidad;
  - ii. División de lotes, adosamientos y retiros;
  - iii. Equipamiento comunitario y áreas verdes;
  - iv. Secciones transversales del terreno (longitudinal y transversal) para establecer pendientes y visualizar rellenos, cortes y obras de estabilización y drenaje;
  - v. Tarjeta de identificación, con la clave catastral, ubicación, nombres y firmas del promotor y del arquitecto responsable del proyecto;
  - vi. Informe de factibilidad de servicios otorgado por la entidad encargada del agua potable, CNEL, CNT; y,
  - vii. Informe de vialidad técnica otorgada por la Autoridad competente; y,
10. Cuadro de datos con la superficie y porcentajes de los elementos previstos en el predio a urbanizar: áreas útiles, de vías y aceras, de afectación, de protección, de equipamientos, densidades bruta y neta, listado de lotes numerados, sus frentes, superficies y linderos, en referencia al cuadro siguiente:

**Tabla 39: Cuadro de áreas**

CUADRO DE ÁREAS		
ÁREA DE TERRENO	u	PORCENTAJE
ÁREA BRUTA (determinada mediante el análisis comparativo entre el área de levantamiento topográfico, área de la escritura y área constante en el catastro)	m <sup>2</sup>	100%
ÁREA DE AFECTACIONES (Fajas de protección de quebradas, esteros, ríos, oleoductos, poliductos, líneas de transmisión CNEL o similares, área que se reserva el propietario).	m <sup>2</sup>	%
ÁREA UTIL (Área bruta menos el área de afectaciones).	m <sup>2</sup>	%
ÁREA COMUNAL	m <sup>2</sup>	(del 15 al 25%)
ÁREA DE VÍAS	m <sup>2</sup>	%
ÁREA DE LOTES	m <sup>2</sup>	%
NÚMERO DE LOTES	#	

**Art.160.- Informe de proyecto definitivo.** - Para la aprobación del proyecto definitivo de urbanización, se presentará a la instancia técnica municipal de planificación lo siguiente:

- a) Solicitud a la instancia técnica municipal de planificación, firmada por el promotor y arquitecto responsable;
- b) Copia de la escritura inscrita en el Registro de la propiedad;
- c) Certificado de gravámenes actualizado;
- d) Presentación de cédula y Certificado de votación;
- e) Copia del pago del Impuesto Predial del año en curso;
- f) Informe Básico debidamente Despachado;



- g) Informe de aprobación del anteproyecto de urbanización (original o copia certificada);
- h) Memoria técnica gráfica del proyecto que incluya antecedentes, condicionantes físicas del terreno, evaluación de riesgos, impactos ambientales, condicionantes urbanas, propuesta urbana, propuesta vial, cálculo de áreas verdes–comunales y equipamientos en función de las Normas de Arquitectura y Urbanismo y otros estudios especiales de ser requeridos;
- i) Informes originales y planos debidamente aprobados de las redes de agua potable, alcantarillado, eléctrica, telefonía y movilidad;
- j) Garantías que se otorgarán para asegurar la ejecución de las obras;
- k) Comprobante de pago del impuesto predial del año en curso;
- l) Planos de proyecto en detalle del equipamiento comunitario y áreas recreativas que incluyan cortes transversales que grafiquen la volumetría urbana propuesta;
- m) Para los proyectos urbanísticos en zonas especiales residenciales o en sectores donde no haya servicio de infraestructura, el urbanizador o propietario deberá presentar el informe y aprobación de los estudios, por parte de la entidad encargada del agua potable, que posibilite un proyecto de auto tratamiento de aguas residuales y auto abastecimiento de agua potable, las cuales serán ejecutadas por el urbanizador y/o propietario;
- n) Certificado de Intersección favorable, emitido por la institución competente, en función de la escala e impacto del proyecto al ambiente; y,
- o) Siete (7) copias del proyecto de urbanización, escala 1:1000, conteniendo:
  1. Ubicación hasta en escala 1:5000 con coordenadas georreferenciadas (UTM WGS84 Z18S), se utilizarán los puntos de control horizontal adquiridos para el otorgamiento del informe básico;
  2. Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes, de acuerdo a escrituras y levantamiento topográfico georreferenciado (UTM WGS84 Z18S);
  3. Diseño vial integrado al sistema existente, basado en un estudio de tráfico;
  4. División en lotes producto del diseño urbano, con sus respectivos cuadros de linderos; En el plano urbanístico, las manzanas y lotes deben ser numerados empezando por el norte y el ubicado más a la derecha y acotado en los dos sentidos y en lotes irregulares en todos sus lados;
  5. Equipamiento comunitario y áreas recreativas, con sus respectivos cuadros de linderos;
  6. Dos (2) cortes mínimos del terreno, para identificar pendientes, esteros, ríos, quebradas;
  7. Cuadro de datos con superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías, calzadas y aceras, áreas de afectación, de protección, comunal (equipamientos y área verde), densidad de población bruta y neta utilizada en el proyecto; listado total de lotes con numeración continua, linderos, dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes y superficie; previa coordinación con la instancia técnica municipal de planificación;
  8. Presupuesto y Cronograma de obras por ingenierías y global, el cual deberá cumplirse a cabalidad para la devolución de las garantías;



9. Tarjeta de identificación con la clave catastral, ubicación, registro y firmas del arquitecto responsable del proyecto y del propietario y/o representantes legales; y,
10. En cada uno de los planos, irá la tarjeta de identificación y las firmas del profesional arquitecto o ingeniero responsable del proyecto, con su respectivo registro profesional, y, del propietario con el número de cédula correspondiente y/o de los representantes legales.

En proyectos de urbanización que supongan más de 30.000 m<sup>2</sup> de habilitación de suelo, más de 10.000 m<sup>2</sup> de construcción, que correspondan a las tipologías residencial, comercial y de servicios de jerarquía urbana, industrial I3 e I4, o de equipamiento urbano, se requerirá adicionalmente un estudio ambiental en el que se identifiquen los posibles impactos que el proyecto puede generar y las alternativas para evitarlos o restringirlos; un informe de compatibilidad con otros usos existentes en el área de influencia del proyecto, durante su construcción u operación. El informe de estudio ambiental deberá tener aprobación de la autoridad ambiental (MAE), en función de la escala e impacto del proyecto.

Todo proyecto deberá respetar el ecosistema en el que se están proyectando; la planificación será constatada a través de una inspección y el plano geo referenciado donde se incluyan los árboles y áreas de protección de ecosistemas.

**Art.161.- Urbanización por etapas.** – Las urbanizaciones que requieran ejecutarse por etapas cuando sea técnicamente factible, para la aprobación de los planos detallarán gráficamente las etapas propuestas, mismas con las que se emitirá el informe de aprobación del anteproyecto y la aprobación de proyecto definitivo, que una vez otorgado será válido para la etapa solicitada.

**Art.162.- Urbanizaciones y proyectos de vivienda de interés social.** - Son urbanizaciones y proyectos de vivienda de interés social:

- a) Las proyectadas y promovidas por organizaciones sociales legalmente constituidas por el ente rector de la vivienda o indirectamente por este organismo en apoyo a instituciones públicas y privadas, (empresas, construcciones individuales, cooperativas de vivienda, organizaciones pro-vivienda) y, que previamente el GADM-GP, las califique como tales; y,
- b) Las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo, deberán ser previamente calificados por el GADM-GP, ente rector de la vivienda y ente rector de la política social.

El procedimiento de aprobación es el mismo aplicado para los procesos y permisos de urbanizaciones.

**Art.163.- Condiciones y requisitos mínimos para urbanizaciones y proyectos de vivienda de interés social.** – Para el desarrollo de urbanizaciones y proyectos de vivienda de interés social se cumplirá con los siguientes parámetros mínimos:

- a) **Implantación:** Las urbanizaciones y/o proyectos de vivienda de interés social deberán implantarse y desarrollarse únicamente en suelo urbano y urbanizable y que cuenten con certificados de evaluación de riesgos y de factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillados, energía eléctrica y telefónica, o



presenten soluciones de autoabastecimiento debidamente aprobado por las entidades correspondientes.

- b) **Normas de zonificación:** Las urbanizaciones y/o proyectos de vivienda de interés social, se desarrollan en las asignaciones de forma de ocupación, establecidos en la presente ordenanza.
- c) **Equipamiento comunal:** La construcción de las obras de equipamiento comunal será de responsabilidad del promotor. La magnitud de estos equipos se calculará en función del número de habitantes proyectados y de las especificaciones contenidas en el cuadro de números de las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
- d) **Garantía de cumplimiento de obras:** Para garantizar el cumplimiento de las obras de infraestructura, en proyectos de interés social, exclusivamente de Instituciones Públicas, quedarán hipotecados todos los lotes con prohibición expresa de enajenar, debidamente notificada al Registrador de la Propiedad.

**Art.164.- Urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo.** - Para los procesos de aprobación de proyectos de urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo, que son aquellas que se promoverá para una organización legalmente constituida la que, evaluada su condición socioeconómica, se someterá a los procesos y etapas que garanticen consolidar el proyecto en el plazo máximo de diez años.

La evaluación de la condición socio-económica de los interesados agrupados en una organización social determinada, cuya calificación se encuentra determinada en la presente ordenanza, se realizará a través de la presentación de los siguientes documentos:

- a) Solicitud a la instancia técnica municipal de planificación, sobre la evaluación de la condición socio-económica de la organización social;
- b) Certificado del registro de la propiedad de cada uno de los socios de no tener bienes y raíces;
- c) Certificado de ingresos; y,
- d) Certificado de afiliación al IESS.

En lo que se refiere a características, plazos y modalidad de realización, y según determine la municipalidad, las obras de infraestructura y comunales podrán ser realizadas progresivamente por etapas y entregadas al GADM-GP y a sus empresas, por etapas concluidas o en su totalidad. Su terminación no constituirá condición para la legalización de títulos de propiedad en el caso de las urbanizaciones de interés social.

**Art.165.- Etapas de las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo.** - El proceso de urbanización se sujetará las siguientes etapas evolutivas:

- a) **Etapas 1.- Implantación:** en un plazo máximo de dos años se deberán realizar las obras de replanteo, apertura, estabilización y drenaje, y rasanteo de vías, dotación de grifos comunitarios, pozos sépticos en áreas autorizadas por la Empresa de Agua Potable y Alcantarillado.



- b) **Etapas 2.- Conformación:** en un plazo máximo de seis años incluidos el tiempo de la primera etapa, se deberá cumplir con las obras de construcción de bordillos, afirmado de vías, red matriz de agua potable, colectores, principal de alcantarillado, red matriz de energía eléctrica, áreas verdes y comunales habitables; y,
- c) **Etapas 3.- Consolidación:** y en el tiempo restante (dos años), la organización social deberá realizar la entrega de las obras de infraestructura terminadas (agua potable, energía eléctrica, alcantarillado y vialidad), a las respectivas empresas.

Para garantizar el cumplimiento de las etapas evolutivas de la urbanización quedarán hipotecados todos los lotes, debidamente notificada al Registrador de la Propiedad. Esta garantía será aplicable exclusivamente para proyectos de Instituciones Públicas.

**Art.166.- Aprobación de la urbanización.** - Una vez que la instancia técnica municipal de planificación haya emitido su informe técnico de aprobación del proyecto urbanístico, será remitido a procuraduría síndica para que se encargue del trámite legal administrativo correspondiente.

La instancia municipal encargada de avalúos y catastros determinará el costo de las garantías por las obras de infraestructura, las cuales deben ser rendidas previo al despacho del trámite de aprobación de la urbanización, bajo responsabilidad de la procuraduría síndica.

El comprobante de pago del fondo de garantía recibido en procuraduría síndica por parte del urbanizador será remitido a Tesorería General para su control y custodia, adjuntando Presentación de cédula, certificado de votación, certificado del nombramiento de la persona natural o jurídica que representa el urbanizador y copia certificada del informe técnico que determina el costo de la garantía.

Una vez que la Alcaldía haya aprobado la urbanización, la Secretaría General archivará la documentación y una copia del plano aprobado, y distribuirá las restantes copias a las instancias técnicas municipales de: planificación, fiscalización, avalúos y catastros, procuraduría síndica, registro de la propiedad.

La resolución administrativa se protocolizará en una notaría del cantón y se inscribirá en el registro de la propiedad. Una vez inscrita, será la autorización para ejecutar las obras y servirá de título de transferencia de dominio de las áreas e instalaciones públicas y comunales a favor del GADM-GP, las cuales no podrán enajenarse.

El urbanizador entregará una copia certificada de las escrituras inscritas a procuraduría síndica y una copia certificada a secretaria general del GADM-GP.

**Art.167.- Plazos para establecer obras de urbanización.** - Para el cálculo de tiempos o plazos para ejecutar las obras de infraestructura en los proyectos de urbanización, se establecerá de mutuo acuerdo con el propietario en base al siguiente cuadro:

**Tabla 40: Plazos para establecer Obras de Urbanización**



Lotes	Plazo	Prorroga Máxima
11 – 50	2 años	1 año
51 – 200	3 años	1.5 años
201 a mas	4 años	2 años

**Art.168.- Fondo de garantía para urbanizaciones.** - La garantía de urbanizaciones se sujetarán a lo establecido en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y ésta podrá ser garantías bancarias, pólizas de seguros o depósitos en moneda de curso legal a favor del GADM-GP, por un monto equivalente al cien por ciento (100%) del valor de las obras de urbanización y equipamiento de áreas comunales. El urbanizador y/o propietario asumirá los costos de la concesión de las garantías.

En el caso de urbanizaciones planificadas por etapas, el urbanizador constituirá a favor del GADM-GP la garantía por el valor de la etapa que va a ejecutarse.

**Art.169.- Fondo de garantía para urbanizaciones aprobadas con normativa anterior.**- Para los casos de urbanizaciones, Cooperativas de Vivienda, Conjuntos y Planes Habitacionales, Lotizaciones, etc., que están aprobadas con normativa anterior y con plazos vencidos cuya garantía por obras se constituían con hipoteca de lotes, se deberá aplicar la normativa vigente con la entrega de garantía bancaria, pólizas de seguro o moneda de curso legal por el 100% de las obras de urbanización y áreas comunales que faltare concluir, determinando técnicamente el nuevo plazo en base a informes técnicos de las Direcciones de Obras Públicas y Fiscalización.

**Art.170.- Cancelación de las garantías de obras.** - Para la cancelación de las garantías de ejecución de las obras de urbanización se suscribirá el acta de entrega recepción de las obras ejecutadas entre el propietario o representante legal y los representantes legales del GADM-GP, previo informe de las instancias municipales de Obras Públicas y Fiscalización, en el que se determine la recepción del 100% de las obras de infraestructura y conforme a lo expuesto en esta normativa.

También se podrá hacer un levantamiento parcial de garantías previo la presentación de informes respectivos por parte de las direcciones correspondientes, siempre y cuando se haya dado cumplimiento al menos al 60% de las obras de infraestructura.

**Art.171.- Inspecciones y control de las urbanizaciones.** - Para el control de las urbanizaciones, las instancias técnicas de obras públicas y servicios básicos, receptorán la resolución de alcaldía de la urbanización aprobada y realizarán inspecciones de oficio de acuerdo a su competencia, de manera permanente y en base al cronograma establecido, para constatar la ejecución del proceso de habilitación del suelo en las siguientes fases:

- Replanteo de ejes de vías nivelados. Verificando que los árboles ubicados en el plano topográfico no hayan sido talados;
- Construcción de bordillos en aceras y redes eléctricas y telefónicas;



- c) Antes de cubrir las redes de infraestructura subterráneas, deberá existir aprobación de los trabajos realizados, por parte de las empresas correspondientes;
- d) Las Direcciones de Fiscalización y Obras Públicas realizarán el control de las vías en las etapas de subrasante, estructura de la vía, tipo y calidad de capa de rodadura; y,
- e) La instancia técnica municipal de planificación realizará el control del proyecto urbanístico que comprende las áreas comunales, verdes y equipamiento contemplados en el proyecto.

**Art.172.- Recepción de urbanizaciones.** - Las instancias técnicas de obras públicas y servicios básicos, recibirán de manera conjunta las siguientes obras cuando hayan concluido:

- a) Construcción de los sistemas de agua potable y alcantarillado con conexión a los lotes y a las redes de servicio urbano, previo informe de las instancias técnicas de obras públicas y servicios básicos
- b) Los proyectos de urbanización deberán sujetarse a las normas y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos, establecidas por los organismos competentes y someterse a la aprobación previa de estos y se adjuntará informes de fiscalización y recepción de obras de CNEL y CNT;
- c) Construcción de calzadas, aceras, parterres, bordillos y áreas encepadas o arborizadas;
- d) Construcción de instalaciones del sistema eléctrico;
- e) Construcción y habilitación de áreas verdes y parques;
- f) Construcción e instalación del sistema telefónico; y,
- g) Señalización de lotes y su demarcación clara y visible.

El urbanizador construirá y entregará sin costo al GADM-GP las redes de infraestructura.

**Art.173.- Procedimiento para la entrega recepción de obras de urbanización.** - Previa a la entrega - recepción de las obras de urbanización, las instancias técnicas de obras públicas y servicios básicos dispondrán que las empresas de servicios efectúen la inspección final de las obras y emitan los informes correspondientes. Si todos los informes son favorables, se elaborará el acta de entrega - recepción de las obras, suscrita con el propietario de la urbanización o su representante legal y se procederá de oficio o a petición de parte, al trámite de devolución de la garantía de la obra.

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

**Art.174.- Devolución de la garantía por obras de urbanización.** - La garantía será devuelta una vez que el urbanizador haya concluido la construcción de la urbanización o de la etapa y ésta haya sido recibida conforme lo dispuesto en esta normativa, previos informes de las instancias técnicas de obras públicas y servicios básicos.



**Art.175.- Subdivisiones urbanas.** - Se considera fraccionamiento o subdivisión urbana la división de terreno de dos hasta diez lotes en suelo urbano, con frente o acceso a la vía pública existente o en proyecto, de acuerdo a lo establecido en el artículo 470 del COOTAD.

**Art.176.- Requisitos para subdivisiones urbanas.** - La instancia técnica municipal de planificación emitirá permisos para subdividir o reestructurar un predio, en base a informes técnicos y legales que se sustentarán en la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida a la instancia técnica municipal de planificación, firmada por el propietario(s) del predio o su representante(s) legal y el profesional responsable;
- b) Presentación de la cédula y certificado de votación;
- c) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo;
- d) Copia notariada de la escritura pública de transferencia de dominio, inscrita en el registro de la propiedad;
- e) Certificado de factibilidad de servicios otorgado por la entidad encargada de agua potable, CNEL, CNT;
- f) Copia del comprobante de pago del impuesto predial en curso;
- g) Certificado de gravámenes original y actualizado;
- h) En caso de particiones que se originen a efecto de sucesión por causa de muerte, se requerirá sentencia o acta notarial de posesión efectiva, debidamente inscrita en el registro de la propiedad; y,
- i) En caso de particiones judiciales, se adjuntará copia certificada de la demanda, con su respectivo auto de calificación; y,
- j) Seis (6) juegos originales de planos de subdivisión o reestructuración urbana, en escalas adecuadas, elaboradas sobre el plano topográfico actualizado y georreferenciado (UTM WGS84 Z18S), firmados por el propietario del inmueble o su representante legal, conjuntamente con el arquitecto responsable de los mismos, que contengan:
  1. Curvas de nivel, accidentes del terreno, construcciones con datos de número de pisos y tipos de cubierta, líneas de alta tensión, oleoductos, poliductos, acueductos, afectaciones viales, acequias, canales, esteros y quebradas;
  2. Sección transversal de las calles existentes y proyectadas, de quebradas y ríos, en escala adecuada;
  3. Cuadro de datos con las superficies y porcentajes de área total del predio a subdividir, área útil, áreas de vías, calzada y aceras, área de afectación, área de protección, área comunal (equipamiento y área verde), y clave catastral; y de áreas con el listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones de frente, fondo y laterales de los lotes);
  4. Cronograma valorado de las obras de infraestructura;
  5. De existir afectaciones o bordes de esteros, ríos o quebradas, informe previo de la instancia municipal encargada de avalúos y catastros en el que se establezca el límite superior de quebrada; y,
  6. En caso de reestructuración urbana la documentación de aquellos lotes involucrados, sin perjuicio de que sea impuesta por el Gobierno Municipal previa notificación a los propietarios.



7. Archivo digital en formatos \*.shp, o \*.dwg, debidamente georreferenciados (UTM WGS84 Z18S)

**Art.177.- Trámite de subdivisiones urbanas.** - La instancia técnica municipal de planificación emitirá el informe técnico en el término máximo de diez (10) días laborables contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud. En caso de que el informe fuere negativo, deberán señalarse las razones y las recomendaciones correspondientes mediante el Sistema.

El informe técnico tendrá validez de dos años a partir de la fecha de su emisión.

En base del informe técnico, procuraduría síndica se encargará del trámite jurídico administrativo, elaborará el respectivo informe legal en el término de diez (10) días laborables, y de ser el caso redactará la minuta de transferencia de las áreas comunales a favor del GAD Municipal.

Amparada en los informes técnico-jurídico favorables, el/la Alcalde/sa del Cantón, autorizará el fraccionamiento del inmueble, mediante los formularios de subdivisión que para el efecto deberán contener todos los datos técnicos de los lotes de terrenos fraccionados a consecuencia de la subdivisión.

Los proyectos de subdivisión mayores a 10 lotes dentro de la zona urbana, deberán sujetarse a las normas y tramites de Urbanización y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos, establecidas por los organismos competentes y someterse a la aprobación previa de estos. El urbanizador construirá y entregará sin costo al GADM-GP las redes de infraestructura.

**Art.178.- Procedencia de las subdivisiones.** - Para el fraccionamiento de inmuebles que tengan como finalidad la enajenación de los lotes de terreno fraccionados, dichos lotes deberán cumplir con los parámetros establecidos en la zonificación del predio a fraccionar.

**Art.179.- Garantía por subdivisión urbana.** - Se presentará las siguientes garantías:

- a) Las subdivisiones de lotes que, producto del diseño urbanístico de la misma, presenten vías internas en el predio y no cuenten con todas las obras de infraestructura, otorgarán una garantía real y constante o bancaria, igual al 100% del valor de las obras a realizar.
- a) Las subdivisiones de lotes que, producto del diseño urbanístico de la misma, no presenten vías internas en el predio, pero que los de lotes resultantes del fraccionamiento sean frentistas a vía pública implantada o proyectada que no cuente con todas las obras de infraestructura o presente factibilidad se servicio en un determinado plazo de tiempo, podrán acogerse a las siguientes opciones:
  - 1) Construir las redes públicas necesarias que doten de servicio a los predios resultantes del fraccionamiento, en cuyo caso quedarán exentos de por vida del pago de contribución especial de mejoras; de acogerse a esta opción, la resolución de aprobación de fraccionamiento se emitirá con



prohibición de enajenación de los lotes resultantes mientras se ejecuten las obras.

- 2) Dotar de sistemas internos en cada predio resultante, otorgarán una garantía real y constante o bancaria, igual al 100% del valor de las obras a realizar; quedarán exentos del pago de contribución especial de mejoras por un tiempo similar al que transcurra entre la construcción de los sistemas internos y la construcción de las redes públicas.

**Art.180.- Área útil para el porcentaje del área verde fraccionada.** - Para el cálculo del porcentaje de las áreas verdes y comunales que obligatoriamente debe dejarse a favor del GADM, se entenderá por área útil, a la resultante de restar del área bruta total del predio los siguientes elementos: los bordes de quebrada y sus áreas de protección, riberas de los ríos y áreas de protección, zonas de riesgo, zonas del predio con inclinaciones mayores a 30 grados, playas y áreas de protección ecológica, afectaciones viales, y afectaciones por redes de infraestructura.

De conformidad a lo establecido, el porcentaje para áreas verdes o comunales no será menor al 15%, en todo caso estarán conforme al artículo 424 del COOTAD.

**Art.181.- Contribución de áreas verdes o comunales por subdivisión.** - Cuando se trate de subdivisiones de un área igual o mayor de 3.000m<sup>2</sup>, el 15% se entregará obligatoriamente en terreno para área de equipamiento urbano, y se lo computará de la totalidad del área útil del predio; el área de terreno entregada conformará un solo cuerpo y tendrá frente por lo menos a una vía pública.

La contribución del 15% de área para equipamiento urbano a favor del GADM se compensará mediante pago en dinero en efectivo de acuerdo al avalúo catastral, únicamente en los casos en que el área a subdividirse sea menor a los 3.000m<sup>2</sup>; en todo caso el pago a exigirse se calculará del valor que resulte de la superficie equivalente al 15% de la totalidad del área útil a subdividirse.

En casos especiales de donación, particiones judiciales, extra judiciales y de copropietarios de escasos recursos, se solicitará informe a la instancia municipal encargada del desarrollo social o comunitario misma que determinará la condición social y económica de los propietarios para exonerar o disminuir el pago a exigirse, que se calculará del valor que resulte de la superficie equivalente al 7,5% de la totalidad del área útil a subdividirse.

**Art.182.- Subdivisión rural o fraccionamiento agrícola.** - Se considera subdivisión rural al fraccionamiento que afecta a terrenos situados en suelo rural destinados a cultivos, explotación agropecuaria o aprovechamiento extractivo. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la Ley, en sujeción a lo establecido en el artículo 471 del COOTAD.

**Art.183.- Requisitos para subdivisión rural.** -

- a) Solicitud dirigida a la instancia técnica municipal de planificación, firmada por el propietario(s) del predio o su representante(s) legal y el profesional responsable, que indique petición detallada;
- b) Copia de escritura registrada;



- c) Certificado de gravámenes actualizado con historial;
- d) Presentación de cédula y certificado de votación;
- e) Copia de pago de impuesto predial del año en curso;
- f) Presentación de cédula y certificado de votación del propietario (s); y,
- g) Seis (6) juegos originales de planos, en escalas adecuadas, elaboradas sobre el plano topográfico actualizado y georreferenciado (UTM WGS84 Z18S), firmados por el propietario del inmueble o su representante legal, conjuntamente con el arquitecto o ingeniero civil responsable de los mismos, que contengan:
  - 1. Curvas de nivel, accidentes del terreno, construcciones con datos de número de pisos y tipos de cubierta, líneas de alta tensión, oleoductos, poliductos, acueductos, afectaciones viales, acequias, canales, esteros y quebradas;
  - 2. Sección transversal de las vías existentes y proyectadas, de quebradas y ríos, en escala adecuada;
  - 3. Cuadro de datos con las superficies y porcentajes de área total del predio a subdividir, área útil, áreas de vías, área de afectación, área de protección, clave catastral; y de áreas con el listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones de frente, fondo y laterales de los lotes);
  - 4. De existir afectaciones o bordes de esteros, ríos o quebradas, informe previo de la instancia municipal encargada de avalúos y catastros en el que se establezca el límite superior de quebrada; y,
- h) Archivo digital en formatos \*.shp, y \*.dwg, debidamente georreferenciados (UTM WGS84 Z18S).

**Art.184.- Contribución de áreas comunales o verdes en subdivisiones rurales.**

- En el caso de subdivisiones rurales, no entregarán a favor del GADM la contribución de áreas verdes y comunales previsto en el artículo 424 del COOTAD. Pero deberán pagar un valor equivalente al 20% de una RBU por concepto de servicios administrativos.

**Art.185.- Casos especiales de subdivisión.** - Se consideran los siguientes como casos especiales de subdivisión:

- 1. En subdivisiones urbanas de un predio por herencia, el tamaño del lote mínimo podrá ser inferior a lo establecido en la zonificación del sector incluyendo el área que se reserva el propietario, pero en ningún caso será menor a 160,00m<sup>2</sup> con 8 metros de frente, así como en las donaciones entre familiares cuyo grado de parentesco vaya desde el primero al tercero de consanguinidad por no existir lucro, se exigirá que los lotes tengan las longitudes y dimensiones antes citadas;
- 2. En las particiones judiciales y extrajudiciales realizadas antes de la vigencia del COOTAD (de 19 de octubre del 2010), se fraccionará el predio de acuerdo a las condiciones en las cuales se inscribió en el registro de la propiedad, en base al informe técnico y certificación de linderos emitidos por la instancia técnica municipal de planificación; y,



3. En los fraccionamientos que realice toda institución pública en terrenos públicos de dominio privado.

**Art.186.- Hitos.** - Todo proceso de habilitación del suelo, implantará obligatoriamente hitos mediante la colocación de mojones de hormigón debidamente codificados alfanuméricamente.

**Art.187.- Actualización catastral por habilitaciones de suelo.-** Una vez emitido el respectivo documento de aprobación de urbanización, subdivisión urbana, subdivisión rural o fraccionamiento agrícola, de oficio, la instancia técnica municipal de planificación mediante la dependencia de avalúos y catastros actualizará el catastro con los predios resultantes de estos procesos de habilitación del suelo, en todo caso, el dominio catastral inicial de los predios resultantes será el mismo del predio del cual se originó el fraccionamiento.

### SECCIÓN III - EDIFICACIONES

**Art.188.- Consultas sobre anteproyectos de edificaciones.** - Los proyectistas pueden efectuar consultas sobre sus anteproyectos, incluso de conjuntos habitacionales o de otros usos, a la instancia técnica municipal de planificación, que emitirá un informe en el término de diez (10) días laborables. Se deberá adjuntar los siguientes documentos:

- a) Solicitud dirigida a la instancia técnica municipal de planificación, firmada por el propietario(s) del predio o su representante(s) legal y el arquitecto responsable, que indique petición detallada;
- b) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo;
- c) Presentación de cédula y certificado de votación;
- d) Pago del impuesto predial del año en curso;
- e) Copia de la escritura, registrada;
- f) Dos Copias de los planos del proyecto arquitectónico;
- g) Cuadro de áreas, número de viviendas, comercios, oficinas u otros, COS en planta baja, COS total; y,
- h) Para gasolineras y estaciones de servicio, se presentará informes de compatibilidad y factibilidad de implantación, concedidos por la instancia técnica municipal de planificación del GADM-GP y la Agencia de Regulación y Control Hidrocarburífero (ARCH).

El informe del anteproyecto tendrá validez por dos años y es solo de carácter informativo, por lo cual no puede utilizarse para otros fines ni confiere derechos o permisos.

**Art.189.- Informe de compatibilidad y factibilidad de implantación de gasolineras y estaciones de servicio.** - Para obtener el informe de compatibilidad y factibilidad de la implantación de gasolineras y estaciones de servicio, se deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida a la instancia técnica municipal de planificación, firmada por el propietario(s) del predio o su representante(s) legal, que indique petición detallada;
- b) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo;
- c) Presentación de cédula y certificado de votación;



- d) Pago del impuesto predial del año en curso;
- e) Plano de ubicación sobre levantamiento topográfico georreferenciado (UTM WGS84 Z18S) del predio a escala 1:1000, con referencia de calles avenidas, aceras (incluyendo indicaciones de postes y árboles y otros elementos naturales existentes), en un radio de 200 metros;
- f) Informe de la instancia municipal encargada de avalúos y catastros, relativa a la existencia de quebradas o rellenos; y,
- g) Archivo digital en formatos \*.shp, y \*.dwg, debidamente georreferenciados (UTM WGS84 Z18S).

La factibilidad y proyectos para Estaciones de Servicios y Gasolineras se fundamentarán en los artículos respectivos a la materia contenidos en las Normas de Arquitecturas y Urbanismo.

El informe de compatibilidad y factibilidad de implantación tendrá validez de 90 días, en el cual deberá efectuarse la presentación del proyecto definitivo, sin que éste signifique el otorgamiento de ningún derecho, más que el de su admisión a trámite.

**Art.190.- Aprobación de planos.** - La instancia técnica municipal de planificación, deberá aprobar toda nueva construcción, reconstrucción, remodelación o ampliación de edificaciones existentes. Los planos deberán presentarse suscritos por el propietario(s) o su representante(s) legales y por el profesional responsable del proyecto.

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

El GADM-GP deberá dar a conocer en su sitio web los requisitos para la aprobación de planos, los deberes de los propietarios del suelo rural y urbano, como se indica en esta Normativa y sobre la responsabilidad y las multas que el profesional y el propietario tendrán sobre la obra, ya sea bajo Dirección Técnica o Construcción amparándose en el Código Civil, artículo 1937, y basados en dispuesto en esta ordenanza y en la ordenanza de control.

**Art.191.- Requisitos para la aprobación de planos para edificación.** - Para la aprobación de los planos de edificación se precisa presentar:

- a) Solicitud dirigida a la instancia técnica municipal de planificación, firmada por el propietario(s) del predio o su representante(s) legal y el arquitecto responsable;
- b) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo;
- c) Presentación de cédula y certificado de votación;
- d) Copia de escritura del inmueble inscrita en el registro de la propiedad;
- e) Hoja de registro solicitada por el INEN;
- f) Certificado de gravámenes original y actualizado;
- g) Tres copias de planos arquitectónicos de la edificación, dibujados en escala adecuada (1:100 / 1:50), con tarjeta de identificación en la que conste la clave catastral del predio;



- h) La implantación debe estar graficada sobre levantamiento topográfico georreferenciado (UTM WGS84 Z18S), con su respectivo archivo digital, debe incluir como mínimo, la línea de fábrica, la línea de acera, el eje de la vía(s) a la(s) que es frentista el predio, Curvas de nivel, accidentes del terreno, construcciones con datos de número de pisos y tipos de cubierta, líneas de alta tensión, oleoductos, poliductos, acueductos, afectaciones viales, acequias, canales, esteros y quebradas; en caso de terrenos con pendientes negativas o positivas superiores al 18% deben contener un corte transversal y longitudinal;
- i) Si la construcción se financia con préstamo hipotecario, tres copias adicionales de planos;
- j) Cuadro de áreas en la primera lámina del proyecto con el área de lote, área de construcción en planta baja (COS Planta baja), área de construcción total (COS Total), áreas por uso proyectado, clave catastral, de estacionamientos, comunal, número de unidades de vivienda y número de estacionamientos; y,
- k) Copia del pago del impuesto predial vigente.
- l) Archivo digital en formatos .dwg, debidamente georreferenciado (UTM WGS84 Z18S).
- m) Certificado de riesgos.
- n) Además de los requisitos antes señalados, en los casos que se detallan a continuación, se anexará lo siguiente:
  - 1. Construcciones que acojan más de veinticinco personas, de tres pisos o más de altura, destinados a industrias, artesanías, bodegas, estaciones de servicio, distribuidoras de gas licuado, deben adjuntar Informe de Uso del Suelo entregado por el GADM-GP e Informe del Cuerpo de Bomberos;
  - 2. Proyectos Industriales I2 e I3, de aprovechamiento de recursos naturales, bodegas de materias primas u otros productos industriales y procesados, canteras, criaderos de aves y otros animales, estaciones de servicio, gasolineras y depósitos de combustibles, líquidos y gases comprimidos, centros de acopio de gas licuado de petróleo, talleres mecánicos, aserraderos, bloqueras u otros proyectos que tengan incidencia urbana deben adjuntar, según sea su categoría o dimensionamiento, informe o licencia de la autoridad ambiental;
  - 3. Proyectos industriales en general: Informe aprobatorio del Director Regional de Trabajo conforme el artículo 417 del Código de Trabajo y los artículos 18, 19 y 20 del Reglamento de Seguridad y Salud, Capítulo I, Seguridad en el Proyecto del Título II, Condiciones Generales de los Centros de Trabajo;
  - 4. Proyectos hoteleros y de servicios turísticos en general deberán adjuntar certificado de calificación hotelera del Ministerio de Turismo; y,
  - 5. En construcciones que tengan 3 pisos o más de altura o proyectos que tengan más de 350m<sup>2</sup> y sean para industrias, artesanías, bodegas industriales, gasolineras, estaciones de servicio, distribuidores de gas licuado, se deberá presentar:
    - i. Memoria justificativa del proyecto;
    - ii. Informe del Cuerpo de Bomberos;
    - iii. Informe de Uso del Suelo entregado por el GADM-GP;
    - iv. Escritura que acredite el dominio, o contrato de arrendamiento otorgado ante notario público por un plazo mínimo de cinco años, con



- autorización expresa del propietario para el uso de gasolinera o estación de servicio;
- v. Informe favorable de la entidad encargada del agua potable, CNEL, y CNT;
  - vi. Estudio de las facilidades de accesos y diagramas de circulación interna vehiculare con radios de giro;
  - vii. Plano de ubicación con las distancias a los establecimientos y usos incompatibles según la legislación, georreferenciado (UTM WGS84 Z18S);
  - viii. Los informes de aprobación de los planos arquitectónicos para gasolineras y estaciones de servicio, serán suscritos exclusivamente por el encargado de la instancia técnica municipal de planificación;
  - ix. Informe favorable de la instancia técnica municipal de planificación para terrenos con pendientes positivas o negativas superiores a treinta grados;
  - x. En proyectos industriales, estaciones de servicio, gasolineras, depósitos de combustibles, talleres mecánicos y proyectos que, se deberá adjuntar el certificado de control de calidad ambiental conferido por la autoridad ambiental.
6. Construcciones de 4 pisos o más de altura deben instalar ascensor. En todo edificio de instituciones públicas se exigirá servicio de ascensor y el cumplimiento de las normas establecidas por el CONADIS;
  7. Todos los proyectos arquitectónicos y estructurales de instituciones públicas seguirán el mismo procedimiento establecido para personas naturales y jurídicas.

En los casos de que los planos tengan observaciones o correcciones que realizar, el técnico responsable emitirá su informe respectivo.

**Art.192.- Retiro de planos.** - El propietario o proyectista retirará los planos aprobados previa entrega de archivos digitales de los mismos en formatos editables \*.dwg y/o \*.shp, así como de la tasa de aprobación de planos. El informe de aprobación caducará transcurridos cuatro años desde la fecha de su emisión, si no se ha iniciado la construcción. Dicho informe no caducará si la construcción está activa.

**Art.193.- Copias certificadas.** - La instancia técnica municipal de planificación otorgará copias certificadas de los planos que se hubieren aprobado, para lo cual se requiere una solicitud por parte del propietario del proyecto o persona autorizada y el pago de la tasa de certificación.

**Art.194.- Modificaciones a los planos aprobados.** - Será obligatorio aprobar modificaciones a planos ya aprobados, cuando las mismas afecten al uso del suelo, altura de edificación, ocupación de retiros, superficie construida, alteración de fachadas, debiendo presentarse la siguiente documentación:

- a) Solicitud suscrita por el propietario o su representante y el arquitecto proyectista;
- b) Memoria justificativa de los cambios y modificaciones;
- c) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo;



- d) Original o copias certificadas del informe y de los planos aprobados.
- e) Comprobante de pago del impuesto predial vigente;
- f) Copia de escritura inscrita en el registro de la propiedad;
- g) Dos copias de los planos modificatorios señalando los cambios propuestos;
- h) En edificaciones declaradas en propiedad horizontal, autorización de todos los condóminos conforme a la Ley de Propiedad Horizontal;
- i) Si la modificación compromete la estabilidad del edificio, informes técnicos estructurales y de las instalaciones hidrosanitarias y eléctricas; y,
- j) Informe del Cuerpo de Bomberos en los casos pertinentes.
- k) Cuando se realicen cambios menores no contemplados en las modificaciones anteriores no se requerirá permiso de edificación, basta con la emisión de un permiso de trabajos varios.

En caso de que la solicitud no se realice con el arquitecto proyectista que firmó los planos aprobados inicialmente, se requerirá de este la autorización por escrito para que los planos aprobados inicialmente sean modificados con la firma de otro arquitecto.

**Art.195.- Actualización de planos aprobados.** - Para la actualización de planos aprobados se requiere lo siguiente:

- a) Solicitud suscrita por el propietario o su representante;
- b) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo actualizado;
- c) Dos copias de los planos arquitectónicos aprobados de la edificación.
- d) Copia del informe de aprobación de planos;
- e) Copia del comprobante del pago del impuesto predial vigente;
- f) Copia de la escritura inscrita en el Registro de la propiedad;
- g) Contrato notariado de dirección técnica o construcción del proyecto, entre el propietario(s) y el profesional de la construcción, arquitecto, ingeniero o empresa constructora, que lo ejecutó o lo ejecutará, en el cual deberá indicar la responsabilidad de ambas partes sobre el cumplimiento y seguimiento de los planos aprobados durante la construcción.

**Art.196.- Planificación por etapas.** - Los proyectos que requieran ejecutarse por etapas cuando sea técnicamente factible, para la aprobación de los planos detallarán gráficamente en plantas y/o elevaciones las etapas propuestas, mismas con las que se emitirá el permiso de construcción, que una vez otorgado será válido para la etapa solicitada.

**Art.197.- Requisitos para el permiso de construcción.** - Para obtener el permiso de construcción de edificaciones, que tendrá una vigencia máxima de dos (2) años, se presentará lo siguiente:

- a) Solicitud dirigida a la instancia técnica municipal de planificación, firmada por el propietario(s) del predio o su representante(s) legal;
- b) Copia del informe de aprobación de planos arquitectónicos
- c) Copia de planos arquitectónicos aprobados;
- d) Comprobante de depósito del fondo de garantía;
- e) Comprobante de pago a la entidad encargada del agua potable por instalación de los servicios (en la zona urbana);



- f) Certificado patronal del propietario o constructor de encontrarse al día con las obligaciones del IESS; y,
- g) Tres (3) juegos de planos:
  - 1. Estructurales, elaborado y firmado por un ingeniero civil calculista;
  - 2. De instalaciones eléctricas, elaborado y firmado por un ingeniero eléctrico;
  - 3. De instalaciones hidrosanitarias, elaborado y firmado por un ingeniero civil o especialista sanitario;
  - 4. De instalaciones de seguridad contra incendios, elaborado y firmado por un ingeniero civil o arquitecto o especialista;
- h) Cuando el diseño contemple una excavación de más de 2,50 m, de profundidad, un estudio de suelos y memoria del sistema de excavación, con planos y descripción del proceso;
- i) Las edificaciones de tres pisos o más de altura, (9.00m), deberán adjuntar: Memoria de cálculo estructural, estudio de suelo y recomendaciones;
- j) La obra será ejecutada únicamente bajo la supervisión de un profesional de la construcción, para que se dé fiel cumplimiento a los planos previamente aprobados; lo que responsabilizara al propietario y al profesional de la construcción ante cualquier eventualidad; y,
- k) Adjuntar contrato notariado de dirección técnica o construcción del proyecto entre propietario(s) y profesional de la construcción (arquitecto o ingeniero civil) o empresa constructora. Documento que debe indicar responsabilidad de ambas partes sobre cumplimiento y seguimiento de la construcción en base a planos y permisos.

El constructor deberá colocar un rótulo de 60 cm x 120 cm en el predio a construir, que contenga la identificación del proyecto, nombres de los profesionales arquitectónicos, estructurales y de instalaciones y número del permiso de edificación; deberá proteger la obra con cerramientos o vallas provisionales adecuados mientras dure la construcción y mantener en la obra un juego completo de planos aprobados arquitectónicos, estructurales y de instalaciones.

En caso de que el profesional responsable de la construcción de la obra, arquitecto, ingeniero civil o empresa constructora diera por terminada la responsabilidad de construcción con el propietario, deberá notificar a la instancia técnica municipal de control territorial y, a su vez, exigir al propietario que contrate a un nuevo profesional.

**Art.198.- Plazo para la emisión del permiso de construcción.** - La instancia técnica municipal de planificación entregará el resultado del trámite de concesión del permiso al solicitante en el plazo máximo de quince (15) días laborables, a partir de la fecha de su presentación.

- a) De ser aprobado el trámite, se emitirá el informe de aprobación y se devolverán dos juegos de planos sellados y firmados; y,
- b) De no otorgarse el permiso, se entregará un informe técnico con las observaciones para realizar las correcciones requeridas, por una sola vez. No podrán incorporarse nuevas observaciones en la segunda presentación de la documentación del proyecto, salvo que las observaciones efectuadas no hayan sido corregidas adecuadamente y se haya modificado el resto del proyecto inicial.



**Art.199.- Ejecución por etapas.** – En las obras que requieran permiso para edificación por etapas cuando sea técnicamente factible, el permiso se otorgará conforme a las etapas aprobadas en los planos arquitectónicos y el permiso otorgado será válido para la etapa o etapas solicitadas.

**Art.200.- Vigencia del permiso de construcción.** - El permiso tendrá vigencia y será válido durante dos (2) años, pudiendo ser renovado. Este documento será el único que autorice la ejecución de trabajos.

**Art.201.- Requisitos para la renovación del permiso de construcción. -**

- a) Solicitud dirigida a la instancia técnica municipal de planificación, firmada por el propietario(s) del predio o su representante(s) legal y el profesional responsable;
- b) Copias de los pagos de fondo de garantías, ocupación de vía pública y permiso de construcción;
- c) Copia de permisos anteriores;
- d) Copia del impuesto predial;
- e) Copia de la escritura notariada y registrada;
- f) Presentación de cédula y certificado de votación;
- g) Original y copia de los planos aprobados; y,
- h) Certificado de gravámenes original y actualizado.

**Art.202.- Excepciones a planos.** - Se exceptúan de la presentación de planos estructurales las edificaciones entre 40m<sup>2</sup> y 80m<sup>2</sup> que se proyecten con materiales del sitio y cubiertas inclinadas tradicionales.

**Art.203.- Permiso de trabajos varios. Requisitos.** - La instancia técnica municipal de planificación otorgará el permiso de trabajos varios para edificaciones, modificaciones o trabajos elementales de construcción, en un área no mayor a 40,00 m<sup>2</sup>, en el término de diez (10) días laborables a partir de la fecha de presentación de la solicitud, previa presentación de los siguientes documentos:

- a) Solicitud dirigida a la instancia técnica municipal de planificación, firmada por el propietario(s) del predio o su representante(s) legal y el profesional responsable
- b) Escritura de la propiedad del inmueble, inscrita en el registro de la propiedad.
- c) Presentación de cédula y certificado de votación;
- d) Copia del pago del impuesto predial vigente;
- e) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo;
- f) Si se trata de losas de hormigón o estructuras especiales, se presentará cálculo estructural con firma de responsabilidad;
- g) Esquema de la intervención en la edificación; y,
- h) Descripción detallada de los trabajos a realizarse.

**Art.204.- Requisitos para rotura de aceras, bordillos y calzadas. -**

- a) Solicitud dirigida a la instancia técnica municipal de planificación, firmada por el propietario(s) del predio o su representante(s) legal, indicando el tipo de trabajo a realizar;
- b) Informe de factibilidad de la entidad encargada del agua potable, CNEL, CNT de la obra a realizarse;



- c) Presentación de cédula y certificado de votación; y,
- d) Para la emisión del permiso de rotura de aceras, bordillos y calzadas la municipalidad cobrará un fondo de garantía calculado en base a los precios unitarios que maneja el GADM-GP, de acuerdo al trabajo a realizarse.

**Art.205.- Legalización de construcciones sin aprobación municipal y permiso.**

- Para el reconocimiento – legalización de edificaciones existentes sin trámite de aprobación municipal y sin la emisión de permisos, se deberá presentar los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida a la instancia técnica municipal de planificación, firmada por el propietario(s) del predio o su representante(s) legal y el profesional responsable;
- b) Presentación de cédula y certificado de votación;
- c) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo;
- d) Certificado de ingreso y ficha catastral;
- e) Copia de Escritura inscrita en el registro de la propiedad;
- f) Copia de pago del Impuesto Predial del presente año;
- g) Planos de levantamiento arquitectónico a escala 1:100, conteniendo como mínimo: plantas, fachadas, cortes, puntos de apliques eléctricos, puntos de agua potable y puntos de desagües, pozos o cajas de revisión de aguas servidas, detalles implantación y ubicación con firma del arquitecto responsable; y,
- h) Informe técnico del estudio sobre características y bondades estructurales de la edificación con firma de ingeniero civil responsable.
- i) Fotografías actuales de espacios, fachadas, detalles arquitectónicos y estructurales de la edificación.

El trámite e informe de la instancia técnica municipal de planificación del GADM-GP representa el reconocimiento legal a la implantación de una edificación en la ciudad con sus características técnicas y no significa aprobación de planos arquitectónicos y estructurales.

Podrán acogerse a este artículo las edificaciones que hayan sido terminadas en hasta en un lapso de cinco años anteriores a la emisión de la actual ordenanza y que no estén en predios afectados por la planeación del PDOT y el PUGS-GP2032

**Art.206.- Declaratoria de Propiedad Horizontal.** –Podrán sujetarse a las normas de régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes inmuebles que, de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, sean independientes y que puedan ser enajenados individualmente.

En el caso de conjuntos habitacionales, comerciales, industriales u otros proyectos ubicados en las áreas urbanas de la ciudad y las cabeceras parroquiales, que se desarrollen bajo este régimen, se someterán a la trama vial existente o planificada y a la zonificación del sector.

**Art.207.- Normas aplicables a Propiedad Horizontal.** - Las edificaciones que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones



del PUGS-GP2032, contemplados en la zonificación establecida en este Subtítulo y las especificaciones contenidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

**Art.208.- Clasificación por grupos para Propiedad Horizontal.** - Para determinar los requerimientos de cumplimiento obligatorio en edificios o conjuntos sujetos a Propiedad Horizontal, esto se clasificarán conforme la siguiente tabla.

**Tabla 41: Clasificación por grupos para Propiedad Horizontal**

GRUPO	VIVIENDA (unidades)	COMERCIO (unidades)	OFICINAS (unidades)
A	De 6 a 10	20	40
B	11 a 20	21 a 40	41 a 80
C	21 a 40	41 a 80	81 a 60
D	41 a 70	81 a 140	161 a 280
E	>71	>141	>281

**Art.209.- Espacios comunales en Propiedad Horizontal.** – Son espacios comunales los que determina la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, para la construcción de los espacios comunales de uso general se sujetarán a la clasificación constante en tabla que antecede.

En caso de edificios o conjuntos habitacionales que posean hasta 5 unidades de vivienda, no se requerirán de áreas comunales o recreativas.

Los espacios de uso comunal se clasifican en: espacios construidos, áreas verdes recreativas, retiros (frontales y/o posteriores), áreas de circulación (peatonal y vehicular) y; los que se sujetarán a las siguientes disposiciones:

a) **Espacios construidos:**

1. Los grupos B, C, D y E tendrán una unidad habitacional mínima para ser utilizada por conserje, esta área incluirá medio baño. El grupo B, tendrá una sala comunal de copropietarios, con un área que será calculada conforme a las Normas de Arquitectura y Urbanismo que, en ningún caso, será inferior a veinte metros cuadrados. Para los grupos C, D, y E, la sala comunal será igual a un metro cuadrado por unidad de vivienda o su equivalente para comercios y oficinas con un máximo de cuatrocientos metros cuadrados. El grupo E, tendrá una guardería de acuerdo a las disposiciones de las Normas de Arquitectura y Urbanismo, tomando como mínimo un metro cuadrado por departamento, con un máximo de cuatrocientos metros cuadrados;
2. Se podrán ubicar las áreas comunales en las terrazas de los edificios, ocupando como máximo el veinte por ciento del área. Esta construcción no será contabilizada en el número de pisos del edificio. Deberá estar retirada al menos cinco metros al frente, tres metros en los laterales y hacia el fondo del perímetro de la terraza;
3. Los equipamientos comunales ubicados en subsuelo no se contabilizarán como piso útil, siempre y cuando no superen el cincuenta por ciento del coeficiente de ocupación del suelo establecido en la zonificación;



4. Edificios para centros comerciales:
    - i. En general para centros comerciales se requerirá: baterías sanitarias, guardianía, oficina de administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada 50 m<sup>2</sup> de comercios, en ningún caso será menor a 20 metros cuadrados ni mayor a cuatrocientos metros cuadrados, los estacionamientos para clientes estarán de acuerdo a lo establecido en el artículo 96 de este Subtítulo y las Normas de Arquitectura y Urbanismo; y,
    - ii. Para centros comerciales populares se requerirá: baterías sanitarias, guardianía, guardería infantil, de acuerdo a lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, oficina de administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada 25 metros cuadrados de comercios, en ningún caso será menor a 20 ni mayor a 400 metros cuadrados, los estacionamientos para clientes, estarán de acuerdo a lo establecido en el artículo 96 de esta Normativa y a las Normas de Arquitectura y Urbanismo;
  5. En edificios para oficinas se requerirá: guardianía, oficina de Administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada 50 m<sup>2</sup> de oficinas, en ningún caso será menor a 20 ni mayor a 400 metros cuadrados de acuerdo a lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo. Se proveerá de una unidad sanitaria para el público (inodoro, lavabo y urinario). Para edificaciones de estacionamientos se requerirá: baterías sanitarias, oficina de Administración, guardianía, sala de copropietarios en una proporción de 0.50 metros cuadrados por cada estacionamiento, en ningún caso será menor de 20 ni mayor a 400 metros cuadrados;
  6. Para edificaciones de bodegas se requerirá: guardianía, oficina de Administración y estacionamientos para clientes, los que se calcularán de acuerdo a lo establecido en el artículo 96 de esta Normativa y en las Normas de Arquitectura y Urbanismo;
  7. Las edificaciones en propiedad, a más de sujetarse a las especificaciones anteriores, observarán las siguientes disposiciones especiales:
  8. Cisterna y equipo hidroneumático: Toda edificación de una altura mayor a cuatro pisos que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal de los grupos B, C, D, y E; las comerciales del nivel zonal (CZ), las industrias de mediano impacto (I2), alto impacto (I3) y peligrosa (I4), así como las destinadas a equipamiento de servicios sociales y públicos a nivel zonal y de ciudad, están obligadas a incluir dentro de las instalaciones de agua potable, cisternas con capacidad para abastecimientos de un día y el equipo hidroneumático para la distribución de caudales.
- b) **Áreas verdes recreativas:**
1. Las edificaciones de vivienda de los grupos A, B y C, tendrán un área recreativa mínima de quince metros cuadrados por unidad de vivienda. Las edificaciones de vivienda de los grupos D y E tendrán un área recreativa de diez metros cuadrados por unidad de vivienda, establecido como mínimo un área de trescientos metros cuadrados. Estas áreas pueden ser concentradas hasta en dos cuerpos, susceptibles de implantarse equipamientos;



2. Para el cálculo de estas áreas no se tomarán en cuenta las superficies destinadas a circulación vehicular y peatonal. Los retiros frontales en zonas de uso residencial, podrán ser tratados como espacios comunitarios sin divisiones interiores, debiendo ser encespedados y arborizados;
3. Solo en edificaciones en altura existentes o edificaciones que se han acogido a ampliaciones por los cambios de zonificación, podrán utilizarse las terrazas como áreas recreativas abiertas, siempre y cuando cuenten con las debidas seguridades y sean diseñadas específicamente para dicho fin;
4. En áreas suburbanas el área verde recreativa mínima será el 15% del área total del terreno en todos los casos; y,
5. A más de las áreas requeridas por la normativa, adicionalmente podrán ser destinadas para áreas verdes recreativas de uso comunal las áreas de protección de ríos y quebradas, siempre y cuando se establezcan los taludes y se construyan cercas de protección, debiendo ser estas áreas encespedadas y arborizadas.

**Tabla 42: Espacios comunales en Propiedad Horizontal**

ESPACIOS COMUNAL	GRUPOS	REQUERIMIENTOS	ÁREA
ESPACIOS CONSTRUIDOS	A	Ninguno	
	B/C/D/E	Unidad habitacional mínima para conserje	36 m <sup>2</sup>
	B	Sala de copropietarios	De acuerdo a normas de Arquitectura y Urbanismo. No inferior a 20 m <sup>2</sup>
	C/D	Sala de copropietarios	1 m <sup>2</sup> por unidad de vivienda o su equivalente para comercios y oficinas. Con un máximo de 400 m <sup>2</sup>
	E	Sala de copropietarios/ sala de uso múltiple/ Guardería	De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo 1m <sup>2</sup> por unidad de vivienda. Con un máximo de 400m <sup>2</sup>



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO**

Lumbaquí – Sucumbíos - Ecuador



ESPACIOS COMUNAL	GRUPOS	REQUERIMIENTOS	ÁREA
	Centros comerciales	Baterías sanitarias, guardianía, oficina de Administración, sala de copropietarios, Estacionamiento para clientes	1 m <sup>2</sup> por cada 50m <sup>2</sup> de comercio, mínimo 20 m <sup>2</sup> máximo 400 m <sup>2</sup> -. De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo.
	Centros comerciales populares	Baterías sanitarias, guardería infantil, guardianía. Oficina de administración, sala de copropietarios. Estacionamientos clientes.	1 m <sup>2</sup> por 25 m <sup>2</sup> de comercio, mínimo 20 m <sup>2</sup> , máximo 400 m <sup>2</sup>
	Edificios para Oficinas	Guardianía, oficina de Administración, sala de copropietarios	1 m <sup>2</sup> por cada 50 m <sup>2</sup> de oficinas, mínimo 20m <sup>2</sup> máximo 400 m <sup>2</sup>
	Edificios de Estacionamientos	Baterías sanitarias, guardianía, oficina de Administración, sala de copropietarios.	0,50 m <sup>2</sup> por cada estacionamiento, mínimo 20 m <sup>2</sup> , máximo 400 m <sup>2</sup> .
	Edificios para Bodegas	Guardianía, oficina de Administración. Estacionamiento clientes.	De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo.
AREAS VERDES RECREATIVAS	A/B/C		15 m <sup>2</sup> por unidad de vivienda.
	D/E		10 m <sup>2</sup> por unidad de vivienda. Área mínima de 300 m <sup>2</sup>
ÁREAS DE CIRCULACION PEATONAL Y VEHICULAR			De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo.

**Art.210.- Requisitos para Declaratoria en Propiedad Horizontal.** - Deben presentarse a la instancia técnica municipal de planificación los siguientes documentos:



- a) Solicitud dirigida a la instancia técnica municipal de planificación, firmada por el propietario(s) del predio o su representante(s) legal y el profesional responsable;
- b) Presentación de cédula y certificado de votación del propietario(s) o representante(s) legales;
- c) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo –IPRUS;
- d) Copia del informe de aprobación de planos arquitectónicos;
- e) Copia de planos arquitectónicos aprobados;
- f) Cuadro de alícuotas, áreas y linderos firmado por el profesional. El cuadro de alícuotas contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado susceptibles de individualizarse. A las áreas de uso comunal no se asignará alícuotas, debiendo constar de manera detallada su superficie y destino;
- g) Copia de la escritura pública registrada;
- h) Certificado original de gravámenes e hipotecas actualizado;
- i) Copia del comprobante de pago del impuesto predial vigente;
- j) Reglamento de copropietarios;
- k) Informe del Cuerpo de Bomberos;
- l) Correo electrónico;
- m) Copia del pago del último mes de servicio de agua potable de entidad encargada del agua potable;
- n) Copia del pago del último mes servicio de energía eléctrica de entidad encargada de este servicio, y,
- o) Memoria fotográfica con mínimo 10 fotos interiores y exteriores, de las cuales 5 deben corresponder a las áreas comunales cuando corresponda.
- p) Tres (3) juegos de planos arquitectónicos graficando en plantas y elevaciones la distribución espacial de alícuotas y áreas comunales, firmado por el profesional, especificando en la tarjeta que son planos de declaratoria de Propiedad Horizontal;

**Art.211.- Emisión del informe técnico de Propiedad Horizontal.** - La instancia técnica municipal de planificación emitirá el informe técnico del trámite de declaratoria de propiedad horizontal en máximo quince (15) días laborables a partir de la fecha de su presentación.

- a) Si el informe técnico es favorable, la documentación se remitirá al departamento legal para su análisis y se expedirá la autorización en máximo diez (10) días laborables;
- b) Pago de la tasa por aprobación de propiedad horizontal;
- c) Pago de la garantía en conjuntos habitacionales (grupos A, B, C, D y E) cuyo valor será del cien por ciento (100%) por obras de infraestructura y comunales;
- d) En el caso de edificios construidos (grupos A, B, C, D y E) la garantía será del 100% del valor de las obras comunales;
- e) Si el informe técnico es desfavorable, se proveerán los requerimientos para su ulterior aprobación; y,

Para declarar en propiedad horizontal inmuebles construidos sin planos aprobados; la instancia técnica municipal de planificación emitirá un informe previo a la legalización de la construcción existente, debiendo dar cumplimiento a los requisitos establecidos en la presente ordenanza.



**Art.212.- Procedimiento para modificar la Declaratoria de Propiedad Horizontal.** - En caso de modificatoria, se remitirá su procedimiento a lo que establece la Ley de Propiedad Horizontal, respetando las normas de Arquitectura y Urbanismo y adjuntando autorización legalizada de todos los copropietarios o de su asamblea. Debiendo observarse el mismo procedimiento establecido en esta ordenanza Normativa.

**Art.213.- Trámite para dejar sin efecto la aprobación de la declaratoria en Propiedad Horizontal.** - Para dejar sin efecto la aprobación de un proyecto bajo régimen de propiedad horizontal, se requiere que no se haya realizado venta de ninguna unidad (vivienda, oficinas, almacenes, etc.), adjuntando el certificado de gravámenes

La instancia técnica municipal de planificación, una vez recibida la solicitud, emitirá su informe técnico indicando que se ha dejado sin efecto la aprobación del proyecto bajo régimen de propiedad horizontal. Luego de esto, será procuraduría síndica quien emitirá su informe legal, que será remitido a la Alcaldía para elaborar la respectiva Resolución. Una vez autorizado, procuraduría síndica elaborará la respectiva minuta de resciliación, que será entregada al interesado y se elevará a escritura pública, debiendo ser inscrita en el registro de la propiedad, para que surta los efectos legales correspondientes.

Finalmente, el interesado deberá entregar una copia de la escritura debidamente inscrita en procuraduría síndica, lo cual será la autorización para la devolución del fondo de garantía.

**Art.214.- Requisitos para dejar sin efecto la aprobación de declaratoria en Propiedad Horizontal.** - Para proceder a dejar sin efecto la declaratoria en propiedad horizontal se requerirá lo siguiente:

- a) Solicitud dirigida a la instancia técnica municipal de planificación, firmada por el propietario(s) del predio o su representante(s) legal indicando razones para dejar sin efecto la declaratoria en propiedad horizontal;
- b) Certificado de gravámenes original y actualizado; y,
- c) Presentación de cédula y certificado de votación del propietario(s) del predio o su representante(s) legal.

**Art.215.- Permiso de habitabilidad.** - Para la obtención del permiso de habitabilidad se debe presentar lo siguiente:

- a) Solicitud dirigida a la instancia técnica municipal de control territorial, firmada por el propietario(s) del predio o su representante(s) legal;
- b) Presentación de cédula y certificado de votación del propietario(s) del predio o su representante(s) legal;
- c) Permiso de construcción;
- d) Las construcciones deberán estar enlucidas o con el recubrimiento que requiera totalmente en el interior y exterior (4 fachadas) de ser el caso. No será necesario que se hayan realizado los trabajos de carpintería interior, pintura de paredes y cielos rasos, con la presentación de un registro fotográfico;
- e) Deberá tener habilitados los servicios de agua y electricidad;
- f) Las construcciones que alberguen a más de veinte personas o tengan tres pisos de altura o más; o proyectos para industrias, comercios y servicios, de



- aprovechamiento de recursos naturales, artesanías, bodegas, gasolineras, estaciones de servicio, distribuidoras de gas licuado, entregarán la documentación sobre las condiciones de seguridad contra incendios; y,
- g) Los proyectos industriales, bodegas de materias primas o productos industriales y procesados, canteras, criaderos de aves y otros animales, estaciones de servicio, gasolineras y depósitos de combustibles líquidos y gases comprimidos, centros de acopio de gas licuado de petróleo, talleres mecánicos, aserraderos, bloqueras y proyectos que tengan incidencia a nivel urbano, entregará el informe de la autoridad ambiental, sobre las soluciones técnicas para prevenir, controlar y mitigar los impactos y riesgos ambientales.

La instancia técnica municipal de control territorial informará por escrito (previa inspección) el resultado hasta diez (10) días laborables, contados a partir de la fecha de su presentación.

**Art.216.- Procedimiento para la devolución de la garantía para la declaratoria de Propiedad Horizontal.** - La Tesorería Municipal devolverá al propietario o a su representante legal, las garantías otorgadas, previa presentación del permiso de habitabilidad.

La instancia técnica municipal de control territorial, junto con el oficio enviado al solicitante, deberá enviar el permiso de habitabilidad a la instancia municipal encargada de avalúos y catastros para registrar la edificación y dará de baja el título de multa por solar no edificado.

**Art.217.- Inspección y control de edificaciones.** - La instancia técnica municipal de control territorial inspeccionará todos los trabajos y las construcciones que se ejecuten en el territorio del Cantón de Gonzalo Pizarro, para verificar que se ejecuten de acuerdo al uso de la edificación y la documentación del permiso de edificación otorgado. Todo incumplimiento será reportado inmediatamente a la Unidad de Juzgamiento de Infracciones competente.

El propietario o constructor deberán presentar permiso de edificación al inspector o al delegado de Juzgamiento de Infracciones, cuando lo requieran.

**Art.218.- Fondo de garantía para construcciones.** - Para asegurar que la obra será ejecutada de acuerdo con los planos aprobados, el propietario o constructor rendirá una garantía a favor del GADM de Gonzalo Pizarro como requisito para obtener el permiso de construcción, excepto para la construcción de obras que no requieren de tal permiso. El monto de esa garantía se determinará sobre la base del área y el costo estimado de la obra, conforme a los costos unitarios adoptada y utilizada por la instancia técnica municipal de planificación; y será equivalente al 1% del valor de la obra.

**Art.219.- Tipos de garantías para construcciones.** - El GADM de Gonzalo Pizarro aceptará como garantías: garantías bancarias, pólizas de seguros o depósitos en moneda de curso legal. En construcciones por etapas, el monto de la garantía será calculado considerando el valor de cada etapa.

**Art.220.- Devolución de la garantía.** - Terminadas las obras se solicitará la devolución de la garantía previa inspección e informe relativo a la terminación de la obra de acuerdo con el permiso de construcción, inclusive el desalojo de los



materiales de las vías y el retiro de las construcciones provisionales, adjuntando los siguientes documentos:

- a) Solicitud suscrita por el propietario o su representante legal a la máxima autoridad;
- b) Permiso de construcción; y,
- c) Permiso de habitabilidad.

En la inspección únicamente se verificará que se respeten: las normas de zonificación y ocupación de uso de suelo (retiros, COS, volados y densidades); número de espacios (dormitorios, oficinas, etc.); en base a planos aprobados y el mantenimiento de los espacios mínimos como se describen en el Subtítulo V de Normas de Arquitectura y Urbanismo del Plan de Ordenamiento Territorial.

Una vez realizada la inspección, la instancia técnica municipal de control territorial emitirá el informe para la devolución del fondo de garantía en máximo diez (10) días laborables.

**Art.221.- Por obras comunales en proyectos en propiedad horizontal.**

- a) Para garantizar el cumplimiento de las obras, vías interiores y servicios de infraestructura en edificaciones en propiedad horizontal, la garantía a favor del GADM- GP tendrá un monto igual al cien por ciento (100%) de las obras antes mencionadas; y,
  1. Para la devolución de la garantía deberá estar concluido el 100% de las obras de infraestructura y áreas comunales, previo informe de la instancia técnica municipal de planificación.

**Art.222.- Actualización catastral por permisos de edificación.** - Una vez emitido el respectivo documento de aprobación de habitabilidad, de oficio, la instancia técnica municipal de planificación mediante la dependencia de avalúos y catastros actualizará el catastro con las áreas de construcción y área útil resultante de excluir afectaciones de cualquier tipo.

**Art.223.- Actualización catastral en Declaratoria de Propiedad Horizontal.** - Una vez emitido el respectivo permiso de habitabilidad, de oficio, la dependencia de avalúos y catastros perteneciente a la instancia técnica municipal de planificación, actualizará el catastro con las unidades resultantes de la declaratoria.

**Art.224.- Transferencia de dominio en Declaratoria de Propiedad Horizontal.** – Se autorizará la transferencia de dominio de las unidades resultantes de Declaratoria de Propiedad Horizontal, previo la presentación del permiso de habitabilidad.

## **CAPÍTULO V - CONTROL TERRITORIAL, INFRACCIONES Y SANCIONES**

**Art.225.- Instrumentos para el control territorial.** - Para el mantenimiento del control territorial, se hará uso de los siguientes mecanismos:

1. Inspecciones, permisos, autorizaciones y aprobaciones; y,
2. Sanciones.



**Art.226.- Permisos.** -Se precisa de permiso para:

1. Todo acto de aprovechamiento urbanístico o habilitación de suelo, movimientos de tierra, modificación de estructura o fachada de edificaciones existentes y demoliciones, aún ejecutados por órganos o entidades del sector público;
2. Obras públicas; y,
3. Construcción y ocupación de edificaciones con usos residenciales, comerciales y de servicios, industriales, de equipamientos y servicios urbanos y de protección ecológica y de preservación del entorno y aprovechamiento de recursos naturales.

**Art.227.- Responsabilidad por las infracciones.** - Son responsables solidarios de las infracciones el propietario, los directos ejecutores o quienes coadyuven a ejecutar, directa o indirectamente, inclusive en el caso de personas jurídicas o naturales que actuaron a su nombre o por ella. Será igualmente responsable de cualquier sanción, multa, etc., el arquitecto, ingeniero o empresa constructora de la obra en ejecución hasta que se presente un documento a la Dependencia Municipal encargada donde se indique que se ha dado por terminado el contrato entre ambas partes, e inmediatamente se notificará al propietario, quien deberá contratar a otro profesional o empresa constructora para que esté a cargo de la construcción.

**Art.228.- Obligación de reparar el daño causado.** - La aplicación de sanciones no exime al infractor de la obligación de adoptar a su costa las medidas necesarias para corregir las consecuencias de la acción prohibida, reponer las cosas al estado anterior del cometimiento de la infracción o realizar las obras o ejecutar los actos necesarios para su restablecimiento.

**Art.229.- Circunstancias agravantes.** - Son agravantes la falta de comparecencia ante la autoridad competente habiendo sido citados y la reincidencia en la inobservancia a las normas vigentes, ya sea por el propietario o el constructor en la misma obra o en otra de su propiedad o bajo su administración.

**Art.230.- Prescripción.** - Las infracciones prescribirán en cinco años en concordancia con el artículo 103 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, a partir de evidencias de la infracción. En las infracciones derivadas de una actividad continua, la fecha inicial de cómputo será la de finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se cometió.

**Art.231.- Procedimiento.**- Conocido el cometimiento de una infracción, a petición de parte, denuncia o de oficio, la Dependencia Municipal encargada realizará inspecciones técnicas y elaborará el informe técnico correspondiente para luego



ser enviada a la Dependencia Municipal en cargada de Juzgamiento de Infracciones, quien iniciará con el correspondiente procedimiento administrativo conforme lo prevé el Título I Procedimiento Sancionador del Código Orgánico Administrativo, observando en tomo momento las garantías básicas del debido proceso, derecho a la defensa y la seguridad jurídica.

**Art.232.- Sanciones.** - Como medida preventiva, una vez efectuado la inspección se concluyere que la obra se está ejecutando en contravención de los planos aprobados, la instancia municipal de Control Territorial suspenderá el permiso de edificación o habilitación del suelo hasta que se justifiquen las modificaciones realizadas, pudiendo el delegado de Juzgamiento de Infracciones efectuar la suspensión de las obras. Si no se cumple la disposición de suspensión y continúan los trabajos en desacuerdo con los planos aprobados, además no se permiten las inspecciones o no se han justificado las modificaciones, la Unidad de Juzgamiento de Infracciones impondrá las sanciones correspondientes contempladas en esta Normativa, previo al procedimiento correspondiente.

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

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

**Art.233.- Suspensión de las obras.** - La orden de suspender las obras constituye sanción y no obsta de la aplicación de otras que correspondan.

**Art.234.- Revocatoria de permisos para edificación.** - Cumplido el debido proceso, la instancia municipal de Control Territorial revocará el permiso y los planos de construcción si comprueba que existen datos o representaciones gráficas falsas en las solicitudes y planos. La revocatoria también podrá aplicarse si se demuestra que la aprobación o el permiso no se ajustan a lo que se establece en la presente normativa.

**Art.235.- Cobro mediante coactiva.** - El GADM-GP cobrará mediante coactiva, las multas y costos que no fueren oportunamente pagados por los infractores. La Dirección Financiera emitirá los títulos de crédito, previa notificación del delegado de Juzgamiento de Infracciones, con la resolución ejecutoriada o confirmada por la Alcaldía.

**Art.236.- Competencia.** - Tienen competencia para conocer las infracciones a las disposiciones de este capítulo, los delegados de Juzgamiento de Infracciones, en el territorio en el cual ejerzan sus funciones.



**Art.237.- Infracciones.** - Son infracciones los actos imputables sancionados por este Capítulo.

**Art.238.- Uso indebido de bienes municipales.** - El uso indebido, destrucción o sustracción de bienes municipales por parte de terceros, constituyen una infracción, que será sancionada conforme lo establecido en el cuerpo legal vigente.

**Art.239.- Responsables.** - Son responsables de las infracciones los que las han perpetrado directamente o a través de otras personas; los que han impedido que se evite su ejecución; los que han coadyuvado a su ejecución y, los que indirecta y secundariamente cooperen a la ejecución de la infracción.

**Art.240.- Penas aplicables.** Son penas aplicables a los infractores, las disposiciones de este Subtítulo, sin perjuicio de imponer simultáneamente, las siguientes:

1. Suspensión y/o clausura de la obra;
2. Multa;
3. Revocatoria de aprobación de planos;
4. Revocatoria del permiso de construcción;
5. Derrocamiento y/o demolición;
6. Ejecución del monto total del fondo de garantía otorgado a favor del GADMGP; excluyendo las áreas de ampliación al proyecto aprobado originalmente; y,
7. Retiro de herramientas, equipos y maquinarias.

Son obligaciones de los infractores, cuando han efectuado construcciones al margen de las disposiciones legales, la demolición de lo ilegalmente construido y la restitución de la construcción derrocada al estado original.

**Art.241.- Urbanización sin resolución de Alcaldía.** - Los que urbanicen, vendan lotes en urbanizaciones y respeten las normas de zonificación, pero no dispongan de la resolución de la Alcaldía, serán sancionados con multa equivalente a dos veces el valor del terreno total a urbanizarse, según el avalúo real municipal y con la clausura de las obras hasta que obtengan esa resolución; debiéndose aplicar lo establecido en el artículo 470 (reformado) del COOTAD.

**Art.242.- Urbanizaciones sin planos aprobados ni resolución.-** Los que urbanicen, vendan lotes o construcciones en urbanizaciones que no tengan planos aprobados ni resolución de la Alcaldía aun cuando respeten la zonificación vigente, serán sancionados con multa equivalente a dos veces el valor del terreno total a urbanizarse o urbanizado, según el avalúo real municipal y con la suspensión de las obras hasta que se presenten los planos aprobados



y la resolución; debiéndose aplicar lo establecido en el artículo 470 (reformado) del COOTAD.

**Art.243.- Urbanizaciones que no respetan las normas de zonificación.-** Los que urbanicen, vendan lotes o construcciones, en urbanizaciones que no cuenten con aprobación de los planos, ni resolución de la Alcaldía y que no respetan las normas de zonificación, serán sancionados con multa equivalente a dos veces el valor del terreno total a urbanizarse o urbanizado, según el avalúo real municipal y con la clausura de las obras y la demolición de la construcción realizada; debiéndose aplicar lo establecido en el artículo 470 (reformado) del COOTAD.

**Art.244.- Construcciones sin permiso.** - Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin permiso de construcción, serán sancionados con multa equivalente al cinco por ciento (5%) del costo del proyecto ejecutado hasta la fecha y con la clausura de la obra hasta que presente el permiso de construcción, pudiendo llegar incluso al derrocamiento.

**Art.245.- Construcción sin someterse a los planos.** - Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones contando con los planos aprobados y con permisos de construcción, pero lo hagan sin cumplir con éstos, serán sancionados con una multa equivalente al cinco por ciento (5%) del avalúo del proyecto ejecutado hasta la fecha y con la clausura de la obra hasta que justifiquen con planos o permisos de construcción modificatorios o ampliatorios, pudiendo llegar incluso hasta el derrocamiento.

**Art.246.- Construcción sin planos aprobados, ni permiso de construcción que respeta la zonificación.** - Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones que respeten las normas de zonificación, pero no tengan planos aprobados ni permiso de construcción, serán sancionados con multa equivalente al diez por ciento (10%) del avalúo de la obra ejecutada y con la clausura de la construcción hasta que presente planos aprobados y el permiso correspondiente.

**Art.247.- Construcción sin planos aprobados ni permisos de construcción que no respeten las normas de zonificación.-** Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin contar con planos aprobados ni con permiso de construcción, contraviniendo además las normas de zonificación, serán sancionados con multa equivalente al diez por ciento (10%) del avalúo de la construcción ejecutada no autorizada y con la clausura de la obra hasta que presente los planos y permiso de construcción; pudiendo llegar al derrocamiento o demolición de la obra.

**Art.248.- Plazo para presentar los planos y permisos de construcción aprobados.** - El plazo para presentar los planos y permisos de construcción



debidamente aprobados será de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de notificación de la resolución correspondiente.

**Art.249.- Construcción sin dirección técnica.** - Los que construyan, amplíen, modifiquen, reparen o restauren edificaciones sin contar con la dirección técnica o construcción a cargo de un profesional de la construcción (arquitecto, ingeniero o empresa constructora), serán sancionados con multa equivalente al diez por ciento (10%) del avalúo de la construcción hasta la fecha ejecutada.

Tendrá como plazo 10 días laborables para presentar el contrato con un profesional o empresa constructora para la culminación de la construcción.

**Art.250.- Construcción sin letrado de identificación.** - Los que construyan, amplíen, modifiquen, reparen o restauren edificaciones sin contar con el letrado de identificación del profesional responsable, serán sancionados con multa equivalente al uno por ciento (1%) del avalúo de la construcción ejecutada hasta la fecha.

**Art.251.- Inmueble destinado a actividades no permitidas o incompatibles.** - Los que destinen un predio o edificación a actividades que impliquen formas no permitidas o incompatibles de uso del suelo, contraviniendo las disposiciones de este Título, serán sancionados con multa equivalente al ciento veinticinco por ciento (125%) de la remuneración básica unificada y con la clausura del local.

**Art.252.- Falta de medidas de seguridad.** - Los que construyan, amplíen o demuelan edificaciones sin tomar las medidas de seguridad poniendo en peligro la vida o la integridad física de las personas, la estabilidad de la propia edificación y de las contiguas, pudiendo causar perjuicio a terceros, serán sancionados con multa equivalente al dos (2%) por ciento de la construcción ejecutada hasta la fecha y con la suspensión de las obras hasta que se adopten las medidas de seguridad.

**Art.253.- Obstaculización de inspecciones municipales.** - Los que impidan u obstaculicen el cumplimiento de los trabajos de inspección municipal, serán sancionados con multa equivalente al uno por ciento (1%) de la construcción ejecutada no autorizada, además de la clausura inmediata de los trabajos de obra.

**Art.254.- Ocupación de espacios públicos.** - Los que ocupen la vía o espacios públicos con materiales, equipos, construcciones o cerramientos temporales, sin el permiso correspondiente, serán sancionados con multa equivalente al cien por ciento de la remuneración básica unificada, y con el desalojo de materiales y equipos y la demolición de las construcciones.

**Art.255.- Falta de permiso de trabajos varios.** - Los que no hubieren obtenido el permiso de trabajos varios, o no hubieren cumplido con lo autorizado por el



permiso, serán sancionados con multa equivalente al cinco por ciento de los costos (5%) de los trabajos ejecutados, sin perjuicio de que la Unidad de Juzgamiento de Infracciones y la Dirección de Control Territorial ordenen la suspensión de la obra o su demolición. El pago de la multa no exime de la presentación del respectivo permiso para continuar con la ejecución de los trabajos.

**Art.256.- Daños a bienes de uso público.** - El propietario o constructor que cause daños a bienes de uso público por el proceso de construcción, será sancionado con multa del costo del daño causado al bien público y deberá restituir, reparar o reconstruir el daño en un plazo máximo de treinta días laborables, contados a partir de la notificación. Si en ese lapso no se hubieren reparado los daños, el Municipio la realizará y cobrará por la vía coactiva su valor con un recargo del veinticinco por ciento.

**Art.257.- No cumplir con los deberes del propietario del suelo urbano y rural.**  
- El propietario que no cumpla con las responsabilidades que se enumeran en esta Normativa, después de ser notificado deberá en el plazo de treinta (30) días cumplir con sus deberes de propietario del suelo. Si en ese lapso no cumpliere, el GADM cobrará por la vía coactiva el valor total del incumplimiento según un avalúo realizado por un profesional de la Dirección de Control Territorial y se realizará las obras del incumplimiento.

De ser el caso de la tala de árboles se obligará al propietario a la reforestación; por cada árbol talado deberá plantar TRES (3) de las mismas características que taló.

**Art.258.- Normas complementarias.** - En todo lo no previsto en la presente Ordenanza, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gonzalo Pizarro, aplicará de manera complementaria las disposiciones de la LOOTUGS y Reglamento a la LOOTUGS, COOTAD y Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.

## DISPOSICIONES GENERALES

**PRIMERA.** - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción y publicación en el Registro Oficial, sin perjuicio de su posterior publicación en la Gaceta Oficial del GAD Municipal y dominio WEB institucional.

**SEGUNDA.** - La realización de estudios y ejecución de toda obra pública, referida a vialidad, infraestructura de servicios de agua potable, alcantarillado y construcción de todo tipo de equipamientos que consten en los respectivos POA de las Direcciones, Unidades Desconcentradas o Adscritas y Empresas Públicas Municipales, se ajustarán a las prioridades estratégicas del desarrollo, definidas en el PDOT y aprobadas por el Consejo Cantonal de Planificación; y a lo dispuesto en el PUGS-GP 2032.



**TERCERA.** - Los trámites ingresados en fecha anterior a la publicación de la presente ordenanza, serán despachados atendiendo las disposiciones de las ordenanzas vigentes hasta esa fecha, sin perjuicio de ser negados por incumplimiento de las mismas, y en cuyo caso al reingreso se observará las disposiciones de la presente ordenanza.

**CUARTA.** - Encárguese a la Secretaria General y la Dirección de Comunicación del GAD Municipal, difundir íntegramente los contenidos del PDOT y PUGS-GP 2032.

### DISPOSICIÓN TRANSITORIA

**PRIMERA.** - La Dirección de Planificación en el plazo de 60 días de aprobada la ordenanza, homologará los formatos institucionales para: formulación de proyectos, planes operativos anuales (POA), planificación mensual o semanal, informes mensuales de actividades e informes semestrales y anual de gestión, este último debe estar en concordancia con los parámetros para la rendición de cuentas del Ejecutivo.

**SEGUNDA.** - En el plazo de un año de promulgada la presente ordenanza, la Dirección de Ambiente del GAD Municipal deberá entregar un estudio técnico determinando las fajas de protección del sistema hidrológico del cantón.

**TERCERA.** - En el plazo de un año de promulgada la presente ordenanza, el Concejo Municipal emitirá una ordenanza que norme todo lo relacionado con la Legalización de la Tenencia de Tierra de Propiedad Municipal.

**CUARTA.** - En el plazo de un año de promulgada la presente ordenanza, el Concejo Municipal emitirá una ordenanza que norme todo lo relacionado con lote baldío.

**QUINTA.** - Los usos de suelo prohibidos en la zonificación de uso y ocupación del suelo y que se encuentren asentados en el territorio a la fecha de publicación de la presente ordenanza continuarán funcionando como restringidos durante el año fiscal de publicación, posterior a ello, en el plazo de 24 meses de iniciado el siguiente año fiscal, deberán reubicarse en sitios que la presente ordenanza lo permita. Los usos de suelo restringidos en la zonificación de uso y ocupación del suelo y que se encuentren asentados en el territorio a la fecha de publicación de la presente ordenanza, en el plazo de 48 meses a partir de la publicación de la presente ordenanza realizarán las adecuaciones pertinentes para seguir funcionando.

**SEXTA.** - En el plazo de 6 meses de promulgada la presente ordenanza, la Dirección de Desarrollo Turístico, Económico, Social y Participación Ciudadana, emitirá el Plan Turístico del Cantón Gonzalo Pizarro, instrumento que ayudará a determinar zonas especiales para el desarrollo turístico del cantón.



**SÉPTIMA.** – En el plazo de tres meses de promulgada la presente ordenanza, la Dirección Administrativa implementará la vinculación de los sistemas de datos públicos con la DINARDAP.

**OCTAVA.** – La autoridad nominadora mediante resolución administrativa definirá los actores que intervendrán en el cumplimiento del capítulo de control territorial, infracciones y sanciones, asignación de funciones que no incurrirá en la contratación de nuevos profesionales.

**NOVENA.** – Se podrá legalizar los predios rurales de propiedad privada que se encuentren en posesión dentro del Polígono de Intervención Territorial "15", con un lote mínimo de 5,000.00 m<sup>2</sup> y de constatarse la existencia de edificabilidad y habitabilidad se podrá legalizar la tenencia de la tierra con un lote mínimo de 450.00 m<sup>2</sup>. Para el primer caso se requerirá la presentación del contrato de compraventa suscrito hasta antes de la aprobación de la presente ordenanza y la certificación legítima de posesión del predio por parte de la Tenencia Política, para el segundo caso se requerirá el informe del área de Catastros que certifique la existencia de edificabilidad y habitabilidad. Legalizaciones que podrá realizar en un plazo de 2 años posteriores a la fecha de la vigencia del plan y a partir de la difusión que el GAD Municipal del cantón Gonzalo Pizarro realice en los medios establecidos en la ley.

#### DISPOSICIONES DEROGATORIAS. -

**PRIMERA.** - Derogase la Ordenanza de Adecuación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el Marco de la Emergencia de la Pandemia COVID-19; y la Ordenanza Sustitutiva que Regula la Ejecución del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2015 – 2018.

**SEGUNDA.** - Deróguese total y expresamente todo reglamento o normativa que se contraponga a los contenidos de la presente Ordenanza.

#### DISPOSICIÓN FINAL

**PRIMERA.** - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Gonzalo Pizarro, a los 07 y 10 días del mes de septiembre del año 2021.

Sr. Segundo Reynaldo Jaramillo Armijos  
ALCALDE



Dra. Linet Johanna Romani Moreno  
SECRETARIA DEL CONCEJO





**CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN.** - Certifico que la presente Ordenanza, fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Gonzalo Pizarro, en primero y segundo debate de la sesión Ordinaria realizada el día martes 07 de septiembre del 2021 y la sesión extraordinaria del día viernes 10 de septiembre del 2021.

Lumbaquí, 16 de septiembre de 2021.

Dra. Linet Johanna Romani Moreno  
**SECRETARIA DEL CONCEJO**



**SECRETARÍA DE CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO.** - Lumbaquí, 16 de septiembre del 2021 a las 15H00.- **VISTOS:** Remito original y dos copias de la presente ordenanza de igual contenido y valor al señor alcalde, para que en plazo determinado en el inciso cuarto del Art. 322, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, proceda a observar o sancionar la Ordenanza. **Lo certifico.** -

Dra. Linet Johanna Romani Moreno  
**SECRETARIA DEL CONCEJO**



**ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO.** - Lumbaquí, 17 de septiembre de 2021, a las 18h30.- **VISTOS:** En la tramitación de la ORDENANZA QUE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (2019 - 2023) Y LA FORMULACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO 2020 - 2032., se ha observado el trámite legal establecido en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización y la presente Ordenanza está de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador y leyes vigentes, por lo que procedo a sancionar la presente ordenanza para que entre en vigencia. Ejecútese y envíese al Registro Oficial para su publicación. **Cúmplase.** -

Sr. Segundo Reynaldo Jaramillo Armijos  
**ALCALDE**





**SECRETARIA DE CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO. -**

El Señor Segundo Reynaldo Jaramillo Armijos, alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Gonzalo Pizarro. Proveyó y firmó la ORDENANZA QUE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (2019 - 2023) Y LA FORMULACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO 2020 - 2032, el día 17 de septiembre del año 2021. Lo

**Certifico. -**



Dra. Linet Johanna Romani Moreno  
**SECRETARIA DEL CONCEJO**





La ORDENANZA QUE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (2019 - 2023) Y LA FORMULACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO 2020 - 2032, se aprobó en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Gonzalo Pizarro, a los 07 y 10 días del mes de septiembre del año 2021.

Sr. Segundo Reynaldo Jaramillo Armijos  
**ALCALDE**

Dra. Linet Johanna Romani Moreno  
**SECRETARIA DEL CONCEJO**

