

## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA CONCORDIA

### ORDENANZA No. GADMCLC-CM-2021-224 EL CONCEJO MUNICIPAL CONSIDERANDO:

**Que** el artículo 241 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que la planificación garantizara el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados;

**Que** el segundo inciso del artículo 275 de la Constitución, determina que el estado planificara el desarrollo del país para garantizar el ejercicio de los derechos, la consecución de los objetivos del régimen de desarrollo y los principios consagrados de la Constitución. La planificación propiciará la equidad social y territorial, promoverá la concentración y será, participativa, descentralizada, desconcentrada y transparente;

**Que** el artículo 280 de la Constitución determina que el plan Nacional de Desarrollo es el instrumento al que se sujetaran las políticas, programas y proyectos públicos: la programación y ejecución del presupuesto del Estado y la inversión y la asignación de los recursos públicos;

**Que** el artículo 264 de la Constitución, en concordancia con el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización –COOTAD- ; entre las competencias exclusivas de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, establece la de “Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial con el fin de regular el uso y ocupación del suelo urbano y rural “;

**Que** el numeral 3 del artículo 272 de la Constitución de la Republica en concordancia con el literal g) del artículo 194 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece como un criterio para la asignación de recursos del cumplimiento de metas del Plan Nacional de Desarrollo y del plan de desarrollo de cada gobierno autónomo descentralizado;

**Que** en el literal e) del artículo 3 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que los gobiernos autónomos descentralizados, tiene la obligación compartida de articular sus planes de desarrollo territorial al Plan Nacional de Desarrollo y gestionar sus competencias de manera complementaria para hacer efectivos los derechos de la ciudadanía y el régimen del buen vivir y contribuir así al mejoramiento de los impactos de las políticas públicas promovidas por el estado Ecuatoriano;

**Que** el artículo 12 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Publicas establece que la planificación del desarrollo y ordenamiento territorial es competencia de los gobiernos autónomos descentralizados en sus territorios y que se dicha competencia se ejercerá a través de sus planes propios y demás instrumentos, en articulación y

*ep*

coordinación con los diferentes niveles de gobierno, en el ámbito del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa;

**Que** el artículo 48 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas establece que los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial entraran en vigencia a partir de su expedición mediante el acto normativo correspondiente, y que es obligación de cada gobierno autónomo descentralizado publicar y difundir sus respectivos planes de desarrollo y de ordenamiento territorial, así como actualizarlos al inicio de cada gestión.

**Que** el artículo 42 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas –COP y FP-, en concordancia con el artículo 295 del COOTAD, determina los contenidos mínimos de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados;

**Que** en junio del 2019 la Secretaría Técnica Planifica Ecuador emite la “Guía para la Formulación y Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal” (PDOT);

**Que** el numeral 5 del artículo 3 de la Constitución de la República del Ecuador, consagra como deber primordial del Estado, planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y redistribuir equitativamente los recursos y la riqueza para acceder al buen vivir;

**Que** el 238 de la Constitución define a los municipios como gobiernos autónomos descentralizados y les otorga autonomía política, administrativa y financiera;

**Que** el artículo 241 de la Constitución de la República del Ecuador, determina la obligatoriedad que tienen los gobiernos autónomos descentralizados municipales en planificar el desarrollo y ordenamiento territorial;

**Que** el numeral 1 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador establece: “Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de desarrollo y ordenamiento territorial; de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural;

**Que** el artículo 279 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: “el Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa organizará la planificación para el desarrollo. El Sistema se conformará por un Consejo Nacional de Planificación, que integrará los distintos niveles de gobierno con participación ciudadana, y tendrá una secretaría técnica, que lo coordinará. Este consejo tendrá por objetivo dictar los lineamientos y las políticas que orienten al sistema y aprobar el Plan Nacional de Desarrollo, y será presidido por la Presidenta o Presidente de la República.

**Que** el artículo 280 de la Constitución de la República del Ecuador, expresa: “El Plan Nacional de Desarrollo es el instrumento al que se sujetarán las políticas, programas y proyectos públicos; la programación y ejecución del presupuesto del Estado; y la inversión y la asignación de los recursos públicos; y coordinar las competencias

exclusivas entre el Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados. Su observancia será de carácter obligatorio para el sector público e indicativo para los demás sectores”;

**Que** el artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, entre las funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal en su literal e) expresa: "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 COOTAD literal a), en concordancia con al artículo 12 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, otorga como competencias exclusivas a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, la elaboración y ejecución del Plan Cantonal de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial;

**Que** el artículo 56 del COOTAD determina que el Concejo Municipal es el órgano de legislación y fiscalización;

**Que** el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece como una de las atribuciones del Concejo Municipal en su literal a) 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 primer inciso del artículo 466 del COOTAD, expresa: “El plan de ordenamiento territorial orientará el proceso urbano y territorial del cantón o distrito para lograr un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a través de la mejor utilización de los recursos naturales, la organización del espacio, la infraestructura y las actividades conforme a su impacto físico, ambiental y social con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes y alcanzar el buen vivir”;

**Que** el segundo inciso del artículo 466 del COOTAD, establece: “El plan de ordenamiento territorial deberá contemplar estudios parciales para la conservación y ordenamiento de ciudades o zonas de ciudad de gran valor artístico e histórico, protección del paisaje urbano, de protección ambiental y agrícola, económica, ejes viales y estudio y evaluación de riesgos de desastres. Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se podrá urbanizar el suelo que tenga una clara vocación agropecuaria, salvo que se exista una autorización expresa del organismo nacional de tierras”;

**Que** la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del suelo-LOOTUGS 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 artículo 15 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del suelo-LOOTUGS dispone que: "Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial vinculan a la administración pública y son orientativos para los demás sectores, salvo los planes de uso y gestión de suelo y sus planes complementarios, que serán vinculantes y de obligatorio cumplimiento para las personas naturales o jurídicas públicas, privadas o mixtas;

**Que** los artículos 27, 28 y 29 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del suelo-LOOTUGS definen de forma general, 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**, el art. 44. de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del suelo-LOOTUGS establece que la gestión del suelo es la acción y efecto de administrarlo, en función de lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo y sus instrumentos complementarios, con el fin de permitir el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable, conforme con el principio de distribución equitativa de las cargas y los beneficios;

**Que** el Consejo de Planificación Cantonal emitió Resolución Favorable a las prioridades Estratégicas de desarrollo a la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, PDYOT 2030 y al Plan de Uso y Gestión del Suelo, con fecha 31 de diciembre del 2020;

**Que** mediante Memorando No. GADMCLC.AL.LDAA/1.0/00044-2021 de fecha 21 de Enero de 2021 suscrito por el Sr. Luis David Álava Alcívar, Alcalde del cantón La Concordia, quien anexa el Memorando No. GADMCLC.DP/1.0/086-2021 de fecha 21 de enero de 2021 quien hace la entrega de (...) y Proyecto de Ordenanza para su respectiva aprobación;

**Que** mediante Informe No. GADMCLC.PS/1.0/029-2021 de fecha 29 de enero de 2021, suscrito por el Procurador Síndico Municipal, quien emite recomendaciones previo a la aprobación del proyecto de ordenanza;

**Que** mediante Informe No. GADMLC-SC-2021-007 de la Comisión de Legislativa de Planificación y Presupuesto emite recomendaciones al proyecto de Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial PDYOT 2030 y el Plan de Uso y Gestión de Suelo;

**Que** el Pleno del Concejo Municipal en la Sesión Extraordinaria realizada el 19 de Febrero de 2021, analizó y aprobó en Primer Debate el proyecto de Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial PDYOT 2030 y el Plan de Uso y Gestión de Suelo;

**Que** mediante Oficio No. GADMCLC.PS/1.0/026-2021 de fecha 24 de febrero de 2021 suscrito por el Procurador Síndico en el cual manifiesta que "me afirmo y ratifico en el



contenido del INFORME No. GADMCLC.PS/1.0/026-2021, emitido el 29 de Enero de 2021, relacionado a la Ordenanza de "ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL";

**Que** mediante Informe No. GADMLC-SC-2021-020 de fecha 15 de marzo de 2021 la Comisión de Legislativa de Planificación y Presupuesto emite recomendaciones al proyecto de Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial PDYOT 2030 y el Plan de Uso y Gestión de Suelo y acoge el Oficio No. GADMCLC.DP/1.0/90-2021 de fecha 12 de marzo de 2021 suscrito por el Director de Planificación;

En uso de las facultades señaladas en los artículos 240, 264 de la Constitución; artículos 47 y 48 del COPFP; artículos 7; 55 literal a); 57 literales a), e), w) y x), 295 y 467 del COOTAD;

#### EXPIDE:

### ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, PDYOT 2030 Y AL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO.

#### TITULO I PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, PDYOT 2030

#### CAPÍTULO I GENERALIDADES

**Art. 1.- Objeto.-** La presente Ordenanza se basa en la determinación territorial definida en las unidades de intervención territorial definida en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, el Uso y la Gestión del Suelo PUGS, y el Plan Urbanístico Integral Sustentable-POUIS, como principal herramienta para la gestión territorial urbana de carácter obligatorio, para establecer las regulaciones y la administración de la superficie de las áreas urbanas, rurales de los límites referenciales de los asentamientos humanos, estableciéndose como sus objetivos.

**Art. 2.- Aplicación e interpretación.-** La presente Ordenanza es aplicable en la jurisdicción del cantón La Concordia, en todos los ejercicios de planificación de desarrollo y ordenamiento territorial, planeamiento y actuaciones urbanísticas y rurales que regulará el uso y ocupación del suelo que contiene la localización de todas las actividades que se asienten en el territorio.

Esta Ordenanza determina la obligatoriedad de aplicar los contenidos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de uso y gestión del suelo en el conjunto con los instrumentos del GAD Municipal como el Plan Operativo Anual –POA-, Plan Anual de Inversión –PAI-, el Presupuesto Anual –PA-, el Plan Anual de Contratación –PAC-, y demás instrumentos y políticas públicas que se programaren o ejecutaren por parte del GAD Municipal y sus órganos o entidades desconcentradas.

En todo lo que no constare de manera expresa en la Ordenanza o en los contenidos mínimos del PDOT: Diagnostico, Propuesta y Modelo de Gestión, los servidores del

GAD Municipal o de las entidades desconcentradas se atenderán a las disposiciones o directrices de los órganos competentes, en especial del Consejo Cantonal de Planificación y la Secretaría Técnica del Sistema de Planificación Participativa.

En caso de duda, contradicción, o imprecisión en la aplicación de los contenidos de esta Ordenanza, prevalecerán los criterios y espíritu de la norma constitucional y legal que más favorezcan al desarrollo cantonal y los intereses colectivos.

**Art. 3.- Aprobación.-** Se aprueba la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón La Concordia y el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS 2020-2032) y sus respectivas normativas de aplicación.

**Art. 4.- Contenido.-** Forma parte integral del PDOT Cantonal, además del Diagnóstico, Propuesta y Modelo de Gestión, los documentos, mapas, cuadros, gráficos, memorias técnicas y demás anexos en el contenido relacionados con la planificación para el desarrollo y ordenamiento territorial.

**Art. 5.- Vigencia y horizonte temporal.-** El plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal tiene un horizonte de desarrollo al 2030; sus objetivos, programas y proyectos serán ejecutados progresivamente en el periodo 2019 -2023. Podrán revisarse, reformularse y actualizarse dependiendo del nivel de cumplimiento de las metas, indicadores y de los objetivos planteados.

**Art. 6.- Seguimiento y evaluación.-** El GAD Municipal de la Concordia implementará mecanismos y procesos de monitoreo y evaluación periódica de las metas o indicadores realizados por cada área municipal según su competencia del PDOT cantonal y determinara su nivel de cumplimiento y establecerá medidas correctivas oportunas. Reportara anualmente a la entidad rectora de la Planificación Nacional el cumplimiento de las metas del PDOT cantonal en concordancia por lo dispuesto en la normativa correspondiente.

La Dirección de Planificación coordinara los mecanismos de seguimiento y evaluación del PDOT cantonal y determinara las directrices para las demás Direcciones o unidades administrativas del GAD Municipal del cantón La Concordia.

**Art. 7.- De la ejecución del plan.-** Corresponde al ejecutivo del GAD Municipal a las direcciones o unidades administrativas y entidades descentralizadas establecidas en la estructura orgánica en el ámbito de sus funciones y atribuciones, gestionar, ejecutar, monitorear, y evaluar los programas y proyectos complementados en el PDOT.

Los programas y proyectos definidos están vinculados a cada uno de los componentes, biofísicos, socioculturales y económicos asentamientos humanos, movilidad, energía, conectividad y político institucional y de participación, que tienen relación con las funciones o competencias del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, por lo mismo deberán constar en la planificación anual con el presupuesto respectivo. Los programas y proyectos que por la materia, sector o competencia que intervienen correspondan a otros niveles de gobierno se gestionaran de acuerdo con las modalidades de gestión establecidas en el COOTAD. El Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón de La Concordia será el responsable de generar la normativa que demande la ejecución, reformulación, monitoreo y evaluación del PDOT.



**Art. 8.- Del control la ejecución.-** El control de la ejecución del PDOT cantonal de la Concordia, corresponde al Ejecutivo Cantonal, al Consejo de Planificación Cantonal y a las instancias de participación establecidas en la Ordenanza del Sistema de Participación Cantonal, expedida por el GAD Municipal de la Concordia. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, garantizará el derecho a la participación ciudadana en forma individual y colectiva en los procesos de actualización, ejecución, monitoreo, y evaluación del PDOT, así como el ejercicio pleno a una información oportuna mediante la rendición cuentas, veeduría y control social.

## CAPITULO II LINEAMIENTOS Y COMPONENTES DEL PDYOT 2030

**Art. 9.-** El PDOT cantonal, adopta como lineamiento general su visión y misión proyectada al año 2030.

**VISION:** En el 2030 La Concordia es un cantón ecológico, que garantiza los derechos humanos y de la naturaleza. Se posiciona como un centro de servicios para la investigación y la producción agroindustrial de la región. Su territorio se articula de forma rizomática lo que propicia una adecuada integración urbano – rural y su sociedad pone en valor la diversidad cultural y su historia.

**MISIÓN:** Promover, junto a su gente, el desarrollo humano sustentable, la inclusión y equidad territorial, garantizando el ejercicio de derechos fundamentales del Buen Vivir.

**Art. 10.-** El PDOT cantonal, adopta los siguientes componentes:

**COMPONENTE BIOFÍSICO:** Transformar a La Concordia en un cantón ecológico, garante de los derechos humanos y los de la naturaleza y un territorio comprometido con la lucha contra el cambio climático.

**COMPONENTE ECONÓMICO PRODUCTIVO:** Impulsar un modelo económico basado en la atracción de agro industria sostenible y responsable, que sirva de apoyo al desarrollo de la agricultura familiar.

**COMPONENTE SOCIAL CULTURAL:** Promover un modelo de desarrollo social holístico, que propicie una vida activa, sana, y respetuosa de los derechos y expresiones de la diversidad cultural y de los derechos individuales.

**ASENTAMIENTOS HUMANOS:** Dotar al territorio de servicios básicos de calidad, con énfasis en agua y saneamiento, equipamiento e infraestructura que sustente el desarrollo social y económico y potencie lo rural.

**COMPONENTE POLÍTICO INSTITUCIONAL:** Impulsar un modelo territorial rizomático que propicie la cohesión territorial y asegure el acceso equitativo a los servicios públicos, redes de equipamientos y garantice una adecuada movilidad entre lo urbano y lo rural.

Implementar un modelo de gobierno eficiente, que afiance la participación ciudadana, la gobernanza del territorio, e inserte a La Concordia en redes de cooperación multinivel.

## CAPITULO III OBJETIVO Y PRIORIDADES ESTRATÉGICAS DEL PDYOT 2030

**Art. 11.- Objetivo del PDOT.-** El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón La Concordia tiene como objetivo el establecimiento de directrices y la definición de prioridades estratégicas del desarrollo y ordenamiento territorial para periodo 2019-2023 que serán de obligatorio cumplimiento para el GAD Municipal en el marco de sus competencias y funciones legales; y de referencia para las personas naturales o jurídicas de carácter particular.

**Art. 12.- Prioridades estratégicas del desarrollo:**

**a.- Lucha contra el cambio climático.-** La Concordia se compromete a incorporar medidas que hagan viable el respeto a los derechos de la naturaleza con el fin de aportar en la lucha por el cambio climático, a través de una gestión integral de los problemas y potencialidades ambientales.

**b.- Trabajo digno e inversión.-** Las políticas públicas y acciones se direccionarán a crear las condiciones necesarias para que las personas accedan a empleos de calidad, estimulando la economía sin dañar el medio ambiente. Se propiciará condiciones para generar oportunidades laborales para toda la población en edad de trabajar, con condiciones de trabajo decentes. Además, se desarrollarán acciones para atraer iniciativas de industrialización inclusiva y sostenible

**c.- Reducción de la pobreza e inclusión social.-** La gestión Municipal promoverá acciones para garantizar a la reducción de la inequidad social, económica, cultural, generacional, territorial y de género, para lo que debe promover políticas públicas que garanticen los derechos fundamentales de las ciudadanas y ciudadanos como el acceso universal a una educación de calidad, salud, empleo, tecnología, y vivienda. Se priorizará la gestión para el impulso agroindustrial, empresarial y turístico, la implementación de infraestructura de apoyo financiero y crediticio a los productores y emprendedores.

**d.- Agua y saneamiento básico.-** La ampliación y mejoramiento de la dotación de agua potable y alcantarillado es una estrategia efectiva para reducir la pobreza, por lo que la inversión en estos dos servicios básicos, tanto en la cabecera cantonal, cabeceras parroquiales, así como en asentamientos humanos consolidados será prioritaria para el GAD Municipal.

**e.- Cohesión territorial.-** Es fundamental asignar roles a los distintos asentamientos que forman el cantón, para superar el actual modelo mono céntrico que privilegia a la cabecera Cantonal sobre el resto de asentamientos humanos. Se impulsará un modelo de territorio rizomático, que favorezca la gobernanza y cohesión del territorio.

**f.- Gobernanza y fortalecimiento institucional.-** Es fundamental incorporar estrategias para la gobernanza, entendida como articulación entre instituciones, organizaciones, comunidades y personas para la gestión, desarrollo, diseño y planificación del cantón. Se requiere de alianzas entre los gobiernos, el sector privado y la sociedad civil, construidas sobre principios y valores, una visión y metas compartidas, para lograr el fortalecimiento tanto de las instituciones públicas como de las entidades privadas, así como de las organizaciones sociales, comunitarias, de economía popular y solidaria, deportivas.

## CAPITULO IV PRINCIPIO, MODELO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Art. 13.- Principios generales.** De acuerdo a lo señalado por el COOTAD, la formulación e implementación del PDOT propende el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del territorio cantonal de la Concordia y se fundamenta en los siguientes principios:

- La función social y ambiental de la tierra, como factor de producción y unidad fundamental para la vida en sus distintas formas.
- La prevalencia del interés general sobre el particular.
- La distribución equitativa de las cargas y los beneficios del desarrollo y
- La equidad territorial urbano-rural en la planificación y presupuestación para el desarrollo.

**Art. 14.- Principios rectores del PDOT.** La ejecución del PDOT, cantonal, se orienta y se fundamenta en los siguientes principios rectores:

**a.- Garantía de Derechos.-** Todos los componentes; Biofísico, Sociocultural Económico, Asentamientos humanos, Político Institucional tienen un enfoque de derechos, por lo que la gestión e implementación de políticas públicas, programas y proyectos de manera directa (o transversal) propende la garantía del ejercicio pleno de los derechos fundamentales de la naturaleza y las personas.

**b.- Integración y cohesión territorial.-** Los objetivos, políticas, programas y proyectos contenidos en PDOT cantonal, propenden en desarrollo armónico , coordinado y concertado, de los territorios de la cabecera cantonal periferia de La Concordia, el territorio de cada una de las parroquias rurales del cantón y , la generación de sinergias productivas mediante la integración del territorio cantonal del territorio de la provincia de Santo Domingo provincia de los Tsáchilas, y de los cantones del noroccidente de la provincia de Pichincha, los cantones del norte de Manabí y el cantón Quinindé de la Provincia de Esmeraldas.

**c.- Equidad de género, generacional, interculturalidad e inclusión de sectores de atención prioritaria.-** El PDOT cantonal propende la equidad de género y generacional, la interculturalidad y la inclusión de sectores de atención prioritaria, como principio fundamental incorporado al conjunto de decisiones y acciones públicas. El enfoque transversal de equidad e inclusión implica garantizar que la formulación, gestión e implementación de políticas e implantación de políticas públicas, programas y proyectos, articulen mecanismos, instrumentos, presupuestos y demás acciones que generan igualdad de oportunidades e incorporen plenamente a la mujer , a los jóvenes , adultos mayores , pueblos afro descendientes , montubios, indígenas, y sectores de atención prioritaria ; propendiendo de la construcción de un territorio inclusivo, intergeneracional, intercultural y de paz.

**d.- Reducción de brechas.-** En concordancia con las prioridades establecidas con el Plan Nacional del Buen Vivir para el periodo 2013-2017, el PDOT cantonal propone aportar en la reducción de brechas en su jurisdicción cantonal mediante la ejecución de las competencias exclusivas y el ejercicio concurrente en la atención y presentación de servicios de salud , educación, salubridad, vivienda, etc ; mediante el impulso de la



producción que genere nuevas fuentes de trabajo y permita el mejoramiento de las condiciones de vida de la población.

**e.- Memoria histórica e identidad cultural.-** El componente socio cultural del PDOT hace relación al proceso de construcción histórica del territorio de la Concordia a su constitución y surgimiento como un colectivo diverso en virtud de la procedencia de sus moradores a los conflictos territoriales, y de pertenencia reconoce a la diversidad cultural como una potencialidad que debe ser potenciada y explotada positivamente en favor del desarrollo. Un colectivo sin identidad tiene limitaciones para desarrollarse de manera integral por tanto, en el periodo 2019-2023, uno de los principios rectores del quehacer gubernativo será la gestión, promoción, y fortalecimiento de la memoria histórica y la identidad cultural cantonal.

**f.- Desarrollo endógeno autosustentable.-** El análisis de los componentes biofísico, económico y de asentamientos humanos determina que en el territorio del cantón La Concordia es fundamental ejecutar políticas orientadas a proteger el patrimonio natural, diversificar la producción, transformar y agregar valor a la producción local, potenciar los talentos y capacidades de las y los concordenses y generar mecanismos de inclusión comercial .

**g.- Participación, gobernabilidad y gobernanza.-** La ejecución del PD y OT se orientara a la construcción de procesos participativos que genere sinergias y pactos sociales para la gobernanza. La sociedad civil tendrá un rol protagónico en todas las fases: ejecución, monitoreo y evaluación, así como en el debate, deliberación y definición de políticas públicas complementarias que viabilicen el PDOT.

## TITULO II PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO PUGS LA CONCORDIA 2030

### CAPÍTULO I MARCO GENERAL DEL PUGS

**Art. 15.- De la adopción del plan.** - Se aprueba, expide y adopta el Plan de Uso y Gestión del Suelo-PUGS 2030, como parte sustancial operativa del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial denominado “**PUGS La Concordia 2030**”, en su integridad y contenidos, como instrumento de planificación y política pública, para el desarrollo y ordenamiento territorial del Cantón La Concordia.

**Art. 16.- Definición.** - La Ordenanza del PUGS LC-2030 es un instrumento de carácter jurídico, administrativo y técnico, complementario al PDOT La Concordia 2030. Se incorpora al ordenamiento jurídico cantonal, para la aplicación y ejecución del mismo.

**Art. 17.- Objetivos estratégicos.** - La Ordenanza del PUGS LC-2030 tiene como objeto regular las acciones públicas y privadas en el territorio, a través del conjunto de disposiciones legales, administrativas y normativa técnica de obligatorio cumplimiento, en virtud de las directrices del desarrollo y modelo territorial determinadas en el Plan; que de conformidad con la Constitución y el COOTAD, son responsabilidad y



competencia exclusiva y privativa del GAD Municipal., de conformidad a los siguientes objetivos de desarrollo urbano ODU:

**Objetivo estratégico 1:** Impulsar un modelo de desarrollo urbano compacto, que evite la expansión no planificada y permita la utilización sostenible y eficiente de los recursos del territorio

**Objetivo estratégico 2:** Garantizar el acceso equitativo al suelo con equipamientos y servicios públicos de soporte.

**Objetivo estratégico 3:** Promover el uso y disfrute de los espacios urbanos por parte de la población, en condiciones de igualdad, respetando la diversidad social.

**Objetivo estratégico 4:** Promover el desarrollo urbano con un enfoque de prevención de riesgos reconociendo la vulnerabilidad del territorio frente al cambio climático.

**Objetivo estratégico 5:** Promover la participación ciudadana y la gobernanza en las políticas de desarrollo urbano

**Art. 18.- Ámbito de aplicación.** -Las disposiciones del presente título de esta ordenanza expresadas en sus componentes técnicos y legales tienen vigencia y se aplicarán en todo el territorio del Cantón La Concordia.

En el desarrollo físico, el uso y ocupación del suelo, se regirán por los lineamientos y disposiciones previstos en el PUGS LC-2030, y en los instrumentos normativos complementarios, se deja establecido que a más de la cabecera cantonal y las cabeceras parroquiales, para los efectos legales que sean del caso, tendrán el tratamiento de territorio urbano las áreas consolidadas de los centros poblados como San Miguel de Guabal, La Pradera, Guadalajara, Mocache 3, Mocache 4, Mocache 5, Mocache 6, Mocache 9, Cooperativa Mocache, Cooperativa Apolo Once, Flor del Blanquito, Buenos aires, San Francisco del Mache, Rio Bravo, Flor del Valle, El Rosario o similares, una vez que cumplan con el acto administrativo correspondiente.

**Art. 19.- Instrumentos de aplicación del PUGS LC-2030.** - Las disposiciones legales, administrativas y normativa técnica de la presente Ordenanza, se aplicarán de acuerdo al contenido de los siguientes documentos y planos:

- a) Mapas con límites generales cantonal y parroquiales
- b) Mapas con límites urbanos de La Concordia y las Cabeceras Parroquiales
- c) Esquema del Modelo Territorial Deseado MTD del Cantón y las Parroquias
- d) Clasificación General del Suelo Urbano y Rural
- e) Sistema de Áreas Verdes Urbanas y Rurales y Espacios Públicos
- f) Mapa de Categorías de Ordenamiento Territorial
- g) Uso de Suelo Cantonal y de la ciudad de La Concordia
- h) Normativa de Ocupación del Suelo: Cantonal y Urbano
- i) Sistema Vial Jerarquizado; y,
- j) Demás documentos y gráficos que constan en el PDOT La Concordia 2030

También en futuros centros urbanos que se incrementen o incorporen según lo determinado en el art. 17 del presente proyecto de ordenanza.



**Art. 20.- Vigencia.** –El PUGS LC-2030 El plan de uso y gestión de suelo estará vigente durante un período de doce años, y podrá actualizarse al principio de cada período de gestión.

En todo caso y cualquiera que haya sido su causa, la actualización del plan de uso y gestión de suelo debe preservar su completa coherencia con el plan de desarrollo y ordenamiento territorial vigente en ese nivel de gobierno, de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo vigente.

**Art. 21.- Actualización del PUGS LC-2030.-** Los ajustes, alcances y actualizaciones del PUGS LC-2030 serán efectuados por la entidad a cargo de la gestión y ejecución del Plan de conformidad al LOOTUGS, debiendo someterse a la aprobación respectiva por parte del Concejo Cantonal del GAD Municipal.

**Art. 22.- Seguimiento y evaluación.** - El monitoreo y evaluación del PUGS LC-2030 será continua y permanente por parte de todas las instancias involucradas en la planificación y gestión territorial municipal, respecto del cumplimiento de sus metas propuestas, sus informes, serán sistematizados y remitidos al Consejo Cantonal de Planificación hasta el 30 de junio de cada año, a quien le corresponde, proponer iniciativas para establecer los correctivos, modificaciones o ajustes al PUGS LC-2030, a través de los mecanismos establecidos en la ley y la normativa cantonal respectiva.

**Art. 23.- Monitoreo.** - La Dirección de Planificación coordinará los mecanismos de monitoreo y evaluación del PUGS LC-2030.

De ser viable la Dirección de Talento Humano emitirá el respectivo informe de factibilidad para determinar la creación de una unidad de seguimiento y monitoreo.

**Art. 24.- Aprobación presupuestaria.-** De conformidad con lo previsto en la Ley, el GAD Municipal del Cantón La Concordia, tiene la obligación de verificar que el presupuesto operativo anual guarde coherencia con los objetivos y metas del PDOT y el PUGS.

**Art. 25.- Reformas de la ordenanza.** – Las modificaciones a esta Ordenanza deberán contar con los dictámenes de las comisiones municipales correspondientes y el informe de la Dirección de Planificación y Procuraduría Síndica Municipal que evalúe y considere necesaria la incidencia e impactos de los cambios en el PDOT y el PUGS, para lo cual El Concejo del GAD Municipal de La Concordia podrá conocer y resolver sobre propuestas relacionadas con la reforma del PDOT , PUGS y esta Ordenanza en los siguientes casos:

- a) Cuando se trate de obras de equipamiento urbano en las áreas de salud, educación y bienestar social, que deben coordinarse con el gobierno central;
- b) Cuando se trate de proyectos especiales, emblemáticos que apoyen el desarrollo urbano y ambiental del Cantón y que no estén contemplados en los programas y proyectos del PDOT y PUGS;
- c) Cuando sea inejecutable desde el punto de vista técnico, cualquiera de las disposiciones de esta Ordenanza.
- d) Cuando luego de un estudio técnico debidamente motivado justificado y realizado por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del



GAD Municipal del Cantón La Concordia, se propongan usos y ocupaciones del suelo diferentes a las especificadas en el presente Ordenanza.

**Art. 26.- Edificaciones protegidas.** –Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal del Cantón La Concordia encargará de la elaboración, complementación y actualización del inventario y catálogo de edificaciones protegidas, sujetas a la aprobación del Concejo del GAD Municipal, y en función de los requerimientos del Ministerio u organismo nacional competente.

**Art. 27.- Articulación PDOT-PUGS.** - El PUGS se articula con el PDOT como un instrumento de gestión del ordenamiento territorial, la planeación urbana y la gestión del suelo. Promoverá el cambio a una planificación que garantice el acceso racional a los derechos fundamentales y que por sobre todo afiance el bien común sobre el particular.

## CAPÍTULO II DEFINICIÓN DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN

**Art. 28.- Definición de polígonos de intervención.** El objetivo de contar con una ciudad con cohesión territorial con sustentabilidad ambiental y gestión de riesgos; que ofrezca acceso equitativo a Infraestructura y conocimiento y cuya gestión se caracterice por contar con una gestión Territorial y Gobernanza Multinivel, nos lleva a plantear las siguientes acciones:

1. Desconcentrar los servicios administrativos, para colocarlos en una Plataforma, en la que se construya el Edificio Municipal como uno de los principales elementos del conjunto.
2. Consolidar el Parque Central con la incorporación de elementos histórico patrimoniales, como el edificio de la Ex junta pro- Mejoras.
3. Consolidar el área deportiva de la ciudad, con la construcción de un polideportivo en las inmediaciones del estadio.
4. Determinar el área en la que funcionará el Hospital Cantonal, que deberá estar un sector equidistante de todos los puntos de la ciudad, en base a los lineamientos del Ministerio de Salud Pública.
5. Trasladar el funcionamiento de la Terminal Terrestre hacia el sector Noreste de la ciudad, articulado con el sistema vial urbano e inter cantonal, en base a un informe previo del Departamento de Movilidad.
6. Dotar a la ciudad de un espacio verde de nivel urbano.
7. Definir un sector para el funcionamiento de un sub centro de salud que mejore los espacios actuales y atienda a la población residente en el lado Este de la ciudad.
8. Prever un sitio para el funcionamiento de un Dispensario Médico del IESS.
9. Prever el sitio para la implantación de un Plan de vivienda Municipal.
10. Establecer una normativa el funcionamiento de los locales dedicados a actividades de Tolerancia, fuera de los perímetros urbanos del cantón.
11. Establecer una normativa para el funcionamiento de las actividades productivas.
12. Zonificar la ciudad para fomentar organización social.



**Art. 29.-** Se establece que el territorio Urbano de La Concordia sea el que se encuentra al interior del perímetro conforme lo establece el PUGS LC-2030 y que para efectos de su aplicación se deberá reformar la ordenanza correspondiente en caso de ser necesario.

**Art. 30.-** Se establece que el territorio Urbano de Monterrey sea el que se encuentra al interior del perímetro conforme lo establece el PUGS LC-2030 y que para efectos de su aplicación se deberá reformar la ordenanza correspondiente en caso de ser necesario.

**Art. 31.-** Se establece que el territorio Urbano de La Villegas sea el que se encuentra contenido en el interior del perímetro conforme lo establece el PUGS LC-2030 y que para efectos de su aplicación se deberá reformar la ordenanza correspondiente en caso de ser necesario.

**Art. 32.-** Se establece que el territorio Urbano de Plan Piloto sea el que se encuentra contenido en el interior del perímetro conforme lo establece el PUGS LC-2030 y que para efectos de su aplicación se deberá reformar la ordenanza correspondiente en caso de ser necesario.

### CAPITULO III LA GESTION URBANA DEL CANTON LA CONCORDIA

#### SECCIÓN I ESTABLECIMIENTO DE TRATAMIENTOS Y ESTANDARES URBANISTICOS

**Art. 33.- Definición.** La zonificación del uso y gestión 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 Ocupación 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.
- e) El porcentaje máximo de ocupación del suelo (COS).

**Art. 34.- De los usos.** El uso del suelo es el destino asignado a cada predio e inmueble, en cuanto a las actividades que se han de desarrollar en ellos.

Una descripción detallada de los usos de suelo urbano, tanto de la cabecera Cantonal como de las cabeceras parroquiales del cantón, se la encuentra en los mapas 58,59,60 y 61 que forman parte integrante de la presente Ordenanza.

**Art. 35.- Clasificación.** Dentro de la jurisdicción cantonal de La Concordia, se establecen como usos de suelo los siguientes:

- a) Residencial.
- b) Comercial.
- c) Industrial

- d) Agropecuario.
- e) Equipamiento
- f) Aprovechamiento de los recursos naturales.
- g) Conservación ambiental y patrimonial.
- h) Protección.

**Art. 36.- 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:

- a) Residencial de baja densidad, hasta 140 hab./Ha.
- b) Residencial de mediana densidad, de 141 hasta 240 hab./Ha.
- c) 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. 37.- Comercial.** 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:

- a) Comercio vecinal.- 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.
- b) Comercio sectorial.- 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.).
- c) Comercio zonal.- 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.
- d) Comercio especial y restringido.- Usos que requieren una atención y tratamientos especial derivados de un estudio o una norma específica.

**Art. 38.- 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:

- a) De impacto bajo: Actividades artesanales, manufactureras e industriales condicionados 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.
- b) 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.
- c) 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.
- d) Peligrosa: 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.

**Art. 39.- Equipamiento.** Son usos de suelo que podrán ser destinados a actividades e instalaciones que generan servicios y bienes para la recreación, cultura, deporte, salud, educación, transporte, seguridad, práctica religiosa y bienestar social 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.

Las zonas de equipamientos podrán ser utilizadas como zonas residenciales siempre que el GAD Municipal no precise intervención en las mismas.

**Art. 40.- Aprovechamiento de recursos naturales.** Son áreas destinadas al manejo, extracción y transformación racional de los recursos naturales existentes en el territorio cantonal, incluyendo las que se destinan a la producción agropecuaria, la silvicultura, la producción piscícola y la minería, involucrando las edificaciones residenciales o de otra índole que se precisan para desarrollar tales usos.

**Art. 41.- 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.

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 Dirección de Gestión Ambiental debe contar con un inventario alfanumérico y geo referenciado del arbolado de la Ciudad de La Concordia y de las parroquias urbanas (en predios públicos), en un máximo de dos años como un Plan de Conservación del Arbolado Urbano.

**Art. 42.- Protección.** 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.

## SECCIÓN II DE LA ZONIFICACIÓN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

**Art. 43.-** Las Normas de uso, ocupación y edificabilidad de la Cabecera Cantonal y de las cabeceras parroquiales, se encuentran detalladas en los cuadros anexos a la presente ordenanza.

**Art. 44.- De las compatibilidades de usos.** La existencia de usos de suelo diversos en un mismo tejido urbano garantiza su funcionalidad y estimula su dinámica, pero conlleva la necesidad de garantizar su compatibilidad, procurar su equilibrio y evitar mutuas afectaciones, por lo cual es necesario establecer restricciones cuando dos o más usos no son complementarios ni compatibles en un mismo espacio, en función de ello, existen criterios técnicos, que deben incorporarse en el Informe de Regulación Municipal y se deben verificar para la autorización de instalación y funcionamiento de las actividades.

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

La determinación de las afectaciones e incompatibilidades se debe verificar en el Anexo de esta ordenanza, Cuadro N°2.

**Art. 45.- Establecimientos de diversión nocturna.** Se considera establecimientos de diversión nocturna y comercio restringido con o sin hospedaje a los siguientes: Prostíbulos, night clubs, lenocinios, y más similares.





Para obtener la autorización de Uso de suelo, el solicitante debe comprobar que el local estará ubicado fuera del perímetro urbano de la ciudad de La Concordia y del perímetro urbano de las cabeceras parroquiales del cantón; adicional, estas instalaciones guardarán un radio de distancia de 200m (doscientos metros) con centros educativos, casas de salud, parques, centros religiosos, canchas deportivas y más lugares públicos.

En el caso de los moteles el solicitante debe comprobar que el local estará ubicado en un radio de distancia de 200m, con centros educativos, casas de salud, parques, centros religiosos, canchas deportivas y más lugares públicos.

**Art. 46.- Requisitos para usos industriales.** Las instalaciones industriales, cumplirán las siguientes disposiciones:

- a) Las industrias de alto impacto solo se podrán ubicar en la zona Rural del Cantón.
- b) En relación al manejo de los desechos sólidos, de la contaminación por emisión de gases, partículas y otros contaminantes, de la contaminación de las aguas, de la generación de ruidos y vibraciones, y otras afectaciones ambientales que puedan generar las industrias, se deberán someter a los reglamentos correspondientes emitidos por el Ministerio del Ambiente, Ministerio de Salud Pública, a las disposiciones de la Dirección de Saneamiento y Gestión Ambiental y más organismos competentes en cada caso.

**Art. 47.-** Los establecimientos destinados al 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. 48.- Cementerios y criptas.** Los cementerios y criptas deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Los cementerios de propiedad privada que se construyan en el Cantón deberán ubicarse fuera del perímetro urbano tanto de la cabecera Cantonal, cuanto de las cabeceras parroquiales.
- b) Los cementerios de propiedad particular destinarán el 5% de la superficie en criptas y bóvedas, que servirá para enterrar gratuitamente a personas indigentes, previamente calificadas por la Dirección de Desarrollo de la Comunidad del GADM-LC.
- c) El funcionamiento de estos cementerios, se regirá de acuerdo a lo que se establecen las Normas de Arquitectura y Urbanismo y Leyes Ambientales.

**Art. 49.- Excedentes o disminuciones.-** Para efectos del presente capítulo, en la zona urbana y rural respecto a los levantamientos planimétricos, aclaratorias de escrituras y/o singularizaciones, subdivisiones, unificaciones, urbanizaciones y reestructuración parcelaria, se entiende por excedentes o disminuciones, aquellas superficies de terreno que excedan o disminuyan del área original y linderos que consten en el respectivo título de propiedad y que se determinen al efectuar una

verificación por parte del GADMCLC a través de sus Departamentos Técnicos, bien sea por errores de cálculo o de medidas.

Se entenderá por "excedente", la diferencia en más y por "disminución", la diferencia en menos. Cuando en el Lote de Terreno exista un excedente o disminución, en aplicación a los principios de simplificación celeridad y eficacia, por primera y única vez se continuará con el trámite y de ser el caso su respectiva aprobación.

**Art. 50.- Certificado de usos de suelo.**-El certificado de uso del suelo es el documento que indica si la actividad a generar en cierta zona es compatible conforme al Plan de uso y ocupación del suelo del cantón La Concordia el mismo que se lo otorgará al administrado que mantenga una actividad formal, para su obtención se deberá ingresar por recepción municipal la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida al Alcalde, donde se detalle claramente los nombres del solicitante, los nombres del propietario del predio, la actividad comercial y la clave catastral;
- b) Copia de cédula y papel de votación;
- c) Copia del RUC o RISE correspondiente a la actividad comercial.
- d) Certificado de no adeudar al municipio.
- e) Pago respectivo por el servicio.
- f) Copia del pago del impuesto predial.

Una vez obtenido todos los requisitos, éstos deberán ingresar por recepción, y serán remitidos a la Dirección de Planificación, un técnico del área revisará la información y emitirá el respectivo certificado en el plazo máximo de 3 días laborables contados a partir de la fecha recibida por la dirección y siempre que la documentación esté completa.

Para determinar la compatibilidad del suelo se considerará lo determinado en el Plan de uso y ocupación del suelo del cantón La Concordia y las demás normas vigentes en cuanto al uso y compatibilidad del suelo.

Si para los efectos de este certificado, el Plan de uso y ocupación del suelo del cantón La Concordia no incluye ciertas actividades o no se puedan cruzar las compatibilidades, debido al grado de complejidad la Dirección de Planificación emitirá el certificado respectivo conforme a un análisis técnico que permita justificar la información con el apoyo de las jefaturas o direcciones que crea pertinente.

Los establecimientos o actividades que generen impacto ambiental a pesar de que el Plan de Uso y Gestión del Suelo permita su compatibilidad se les emitirá los certificados de uso de suelo previo que la Dirección de Gestión Ambiental emita un informe favorable en el que se indique claramente que dicha actividad puede ser realizada bajo las recomendaciones o normativas que se citen en el informe de ser el caso.

### SECCIÓN III DE LA SUBDIVISIÓN O FRACCIONAMIENTO DEL SUELO

**Art. 51.- Efectos.**- Estarán sujetas a las disposiciones de esta ordenanza todo fraccionamiento de suelo que se desarrollan en el territorio cantonal.

La autorización otorgada por el Municipio del cantón La Concordia, deja a salvo las potestades de la autoridad pública y los derechos de terceros; y, no podrá ser invocada para excluir o disminuir la responsabilidad administrativa, civil o penal en que



hubieran incurrido los titulares de la misma en el ejercicio de las actuaciones autorizadas.

El hecho de que un contribuyente realice la intervención con la debida autorización no convalida el incumplimiento de otras obligaciones previstas en el ordenamiento jurídico nacional o municipal, o su deber general de garantizar la seguridad de las personas, los bienes o el ambiente en el ejercicio de su actuación.

**Art. 52.- Principios:** Se registrarán bajo los siguientes principios:

- a) Los procedimientos administrativos que se ejecuten para la Autorización por parte del Municipio observarán los principios de legalidad, celeridad, cooperación, eficiencia, eficacia, transparencia, participación, libre acceso al expediente, informalidad, inmediatez, buena fe y confianza legítima.
- b) Los requisitos del procedimiento y medios para alcanzar la Autorización estarán regulados en el ordenamiento jurídico municipal, por lo que se prohíbe el requerimiento de informes o requisitos que no estén expresamente determinados en una norma; salvo que, expresamente y en el caso de autorización por el procedimiento de revisión previa, se requiera de informes adicionales por parte de la Unidad Administrativa Otorgante, en razón del evidente riesgo a las personas, los bienes, o al ambiente que pueda suponer la actuación del contribuyente.
- c) Es potestad de la máxima autoridad del ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Concordia, simplificar, mediante la correspondiente Resolución Administrativa y en el ejercicio de sus potestades, los procedimientos previstos en este Título; así como, elaborar las instrucciones administrativas y flujos de procedimientos necesarios para la aplicación de las herramientas de gestión para el fraccionamiento del suelo, que serán expedidos atendiendo a las necesidades de la gestión.

**Art. 53.- Determinación de linderos.-** Para la determinación de los linderos se podrán considerar tanto los elementos físicos permanentes existentes en el predio, como muros, cerramientos y similares; elementos naturales existentes, como quebradas, taludes, espejos de agua o cualquier otro accidente geográfico.

**Art. 54.- Sistema vial.-** Todo fraccionamiento de suelo debe contemplar un sistema vial de uso público para acceso a los lotes. El sistema vial se sujetará a las regulaciones contenidas en las especificaciones mínimas de vías, a las normas establecidas en la Ley de Caminos y derechos de vías del Sistema Nacional de Autopistas, líneas férreas, zonas de protección de oleoductos, acueductos y líneas de transmisión eléctrica.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Concordia, en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Concordia o al Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial de Santo Domingo de acuerdo a sus competencias. Según el caso se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia

existentes para el efecto, que se regularán mediante esta ordenanza y el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. Los lotes tendrán un trazado preferentemente perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica.

**Art. 55.- Derechos de vía a aplicarse.-** De manera general, el derecho de vía se medirá desde su eje hacia cada uno de los costados, observando la regulación Municipal para las vías urbanas y rurales y lo que determina la Ley de camino para las vías estatales.

En casos particulares de vías que requieran un tratamiento especial, se solicitará informe al Ministerio de Transporte y Obras Públicas, que fijará el derecho de vía según las necesidades técnicas.

En el caso de las vías estatales que se insertan a la zona urbana se regularán según lo que determine la Ley de caminos excepto en las zonas consolidadas donde se someterán al Plan de Uso y Gestión del Suelo o Regulación Municipal o su consolidación.

Las vías rurales que se conectan directamente con las vías estatales, se considerarán como caminos y el derecho de vía se extenderá a 6 metros medidos desde el eje de la vía hacia cada uno de los costados, excepto en las que son de acceso principal a los centros poblados de las parroquias que se consideraran a 10m desde el eje.

En las guardarrayas o vías que se conectan a los caminos, el derecho de vía será de 5 metros desde el eje de la vía a cada lado.

Las vías menores a las guardarrayas se considerarán callejones o senderos peatonales, se dejará un derecho de vía de 3 metros desde el eje de la vía a cada lado.

Los ejes antes indicados serán considerados desde el límite del lote salvo los caminos que se interceptan a los lotes los cuales se considerará su derecho de vía total.

**Art. 56.- Área verde, comunitaria y vías.-** En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Concordia como bienes de dominio y uso público.

Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada.

Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización.

La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio.

En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar y construir equipamientos públicos de conformidad con lo que establezca en su normativa el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Concordia. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de



compensar el equivalente al valor del bien que recibe, en base al avalúo realizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Concordia.  
La compensación del porcentaje de área verde aplicará para solo para las urbanizaciones.

**Art. 57.- Compensación monetaria de áreas verdes.-** Para los predios que no han sido producto de una urbanización o lotización se exceptúan de la entrega de áreas verdes y comunales si la superficie del terreno a dividirse no supera los tres mil metros cuadrados, en este caso el porcentaje se compensará con el pago en dinero según el avalúo catastral; con estos recursos el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Concordia creará un fondo para la adquisición de áreas verdes, comunales y/o de obras para su mejoramiento.

**Art. 58.- Transferencia de dominio de áreas de uso público a favor de la municipalidad.-** Las autorizaciones de aprobaciones de fraccionamientos se protocolizarán en una notaría y se inscribirán en el correspondiente registro de la propiedad. Tales documentos constituirán títulos de transferencia de dominio de las áreas de uso público, verde y comunal a favor de la municipalidad incluidas todas las instalaciones de servicios públicos. Dichas áreas no podrán enajenarse.

**Art 59.-** Los proyectos habitacionales realizados en función de la Ley de Propiedad Horizontal deberán aplicar los porcentajes de áreas verdes y comunales conforme lo estipule la ley de propiedad horizontal o su reglamento vigente.

**Art. 60.- Subdivisión:** Se considera fraccionamiento o subdivisión urbana o rural a la división de un terreno de dos a diez lotes, con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto, que cumplan con el área mínima establecida en el Plan de uso de suelo.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Concordia, en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura o vías de acceso, los que serán entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Concordia. Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante esta ordenanza.

El fraccionamiento, partición o subdivisión son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Concordia, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo plan de uso y gestión de suelo.

**Art. 61.-** Corresponde a la máxima Autoridad del Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Concordia, o al/la funcionario/a que la misma delegase, autorizar la subdivisión de solares. Los Notarios Públicos y Registrador de la Propiedad Cantonales para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del GAD Municipal, concedida para el fraccionamiento de los terrenos; de no hacerlo, las escrituras serán nulas y no tendrán valor legal alguno.



**Art. 62.- Partición judicial y extrajudicial.-** En el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Concordia y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula. En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al Gobierno Municipal del cantón La Concordia la autorización administrativa respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición.

**Art. 63.- Fraccionamiento agrícola.-** Considerase fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley. Esta clase de fraccionamientos se sujetarán a esta Ordenanza, al Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, a las leyes agrarias y al Plan Uso y Ocupación de Suelo.

**Art. 64.- Superficie mínima de los lotes.-** Para la fijación de las superficies mínimas de los lotes en los fraccionamientos urbanos, se acogerán a las normas de zonificación del Plan de Uso y Ocupación del Suelo, o se acogerá a las normas que al efecto contenga el Plan de Ordenamiento Territorial. Los notarios y los Registradores de la Propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del ejecutivo de este nivel de gobierno, concedida para el fraccionamiento de los terrenos.

El lote mínimo permitido en los fraccionamientos agrícolas será de Una hectárea (10.000,00 m<sup>2</sup>) salvo en los casos especiales de herencias o particiones, donde el lote mínimo no podrá ser menor a media hectárea (5.000,00 m<sup>2</sup>), tendrá frente a una vía de acceso y no podrá ser subdividido en lo posterior, con el fin de no perder su vocación agrícola, ni podrá ser cambiado su destino ni su uso.

El lote mínimo en la zona urbana se acogerá a lo dispuesto en el plan de Uso de suelo como lote mínimo, salvo en los casos especiales de herencias y particiones, donde el lote mínimo no podrá ser menor a 72 m<sup>2</sup>. En los casos en que por partición se produjeren lotes de menor cabida, los copropietarios deberán declarar el predio en propiedad horizontal a fin de efectuar la partición y adjudicación de alícuotas.

En las zonas urbanas no intervenidas por el Plan de Uso de Suelo, el lote mínimo será de 200 m<sup>2</sup>, salvo en los casos especiales donde se aplicará lo determinado en el inciso anterior.

**Art. 65.- Requisitos para la aprobación de subdivisiones:** Para la de aprobación de las subdivisiones, el interesado ingresará por Recepción Municipal la siguiente documentación:

- a. Solicitud a la Máxima autoridad Municipal mediante especie valorada.
- b. Informe de Regulación del suelo, solo para los predios urbanos.
- c. Copia de escritura o título de propiedad.
- d. Certificado de no adeudar al Municipio.
- e. Certificado actualizado de gravámenes del predio.
- f. Tasa por inspección.
- g. En caso de partición extrajudicial o transferencia de padres a hijos, se adjuntará una solicitud firmada por los interesados y el profesional responsable incluyendo en los planos el orden o los nombres de los herederos en los lotes que acuerden.





- h. En caso de partición judicial se adjuntará la copia certificada de la sentencia dictada por el Juez correspondiente en la que señale la disposición de efectuar la partición del inmueble.
- i. Un CD de respaldo magnético en formato DWG del proyecto.
- j. Cinco (5) copias del proyecto de subdivisión, elaborado a escala convencional, donde se detalle lo siguiente:
  - Cuadro de títulos indicando la clave catastral, fecha, ubicación, nombre de propietarios, firmas de responsabilidades del ingeniero civil, ingeniero agrónomo, topógrafo o arquitecto y de los propietarios, espacio para sellos y firmas de aprobación municipal, escalas, y toda información necesaria para el entendimiento del plano.
  - Información gráfica, linderos y superficies del predio, según las escrituras.
  - Información gráfica, linderos, superficies y afectaciones del predio según el levantamiento actual.
  - Información gráfica, linderos, superficies, porcentajes, áreas de afectaciones, áreas de protección, áreas verdes y comunales en caso de ser necesario y su respectivo cuadro de datos del predio correspondiente a la propuesta de subdivisión.
  - Además: La numeración de manzanas y lotes deberá ser desde el norte en sentido de las manecillas del reloj y el levantamiento será georeferenciado.

**Art. 66.- Trámite de la solicitud de subdivisión:** Toda solicitud para subdivisión de un predio se tramitará de la siguiente manera:

- a. La documentación habilitante ingresará por recepción y posterior a esto se remitirá a la Dirección de Planificación para que en el término de 10 días posterior al recibido, emita su pronunciamiento técnico.
- b. En caso de faltar documentos, el solicitante podrá completar dichos documentos directamente a la Dirección de Planificación y a partir de esa fecha correrá el tiempo máximo establecido en el literal anterior.
- c. Si se presentan observaciones al proyecto de subdivisión, el técnico a cargo dará a conocer al solicitante por escrito, el mismo que considerará dichas observaciones para continuar con el trámite.
- d. Si el interesado volviere a presentar los planos de subdivisión superando los cuestionamientos que motivaron la negativa inicial pero si presentare otras observaciones que pudieron ser consideradas desde su inicio, se dará el trámite pertinente, ya que en estas condiciones, no se podrá rechazar por segunda ocasión los planos.
- e. Si como resultado de las correcciones se presentaren nuevas observaciones, el usuario se verá obligado a corregir tantas veces sean necesarias, considerando que recibida la información se retomarán en el término de 10 días máximo para emitir el informe respectivo.
- f. El informe técnico; de ser favorable pasará a Procuraduría Síndica para que emita su pronunciamiento legal en el término máximo de 10 días y finalmente se pueda emitir la respectiva resolución, caso contrario si el informe técnico no fuera favorable, se hará conocer al solicitante las razones.

**Art. 67.- Pago de tasas municipales por Subdivisiones.-** La tasa retributiva de aprobación de fraccionamientos será por el valor de \$ 60.00 por costos administrativos.

#### SECCIÓN IV DE LA REESTRUCTURACIÓN PARCELARIA Y UNIFICACIÓN

**Art. 68.- Reestructuración parcelaria.-** Se entenderá por reestructuración de lotes a un nuevo trazado de las divisiones defectuosas, que podrán imponerse obligatoriamente con algunos de estos fines:

- a) Regularizar la configuración de los lotes; y,
- b) Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas del ordenamiento urbano

La aprobación de un proyecto de reestructuración de lotes producirá automáticamente, la compensación de los lotes antiguos con los nuevos, hasta el límite de los mismos. Esta compensación no causará ningún gravamen, caso contrario se obligará al propietario a cederlo en la parte proporcional, por su valor comercial.

La reestructuración parcelaria la podrán solicitar el lotizador, urbanizador o propietario de los terrenos, siempre que no se afecten a terceros.

**Art. 69.- Unificación de lotes.-** El ejercicio de la potestad administrativa de integración o unificación de lotes, a través de resolución expedida por el Concejo Municipal, tiene como fin la consolidación de dos o más lotes de terreno en uno mayor que cumpla con las normas e instrumentos técnicos de planificación y ordenamiento territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Concordia. En caso de integración voluntaria de lotes, el o los propietarios colindantes podrán solicitar a la administración municipal la inscripción en el catastro correspondiente de la unificación que voluntariamente hayan decidido de sus lotes adyacentes.

**Art. 70.- Obligatoriedad de integración de lotes.-** Acordada la realización de la integración o unificación parcelaria de oficio, ésta será obligatoria para todos los propietarios o posesionarios de los lotes afectados y para los titulares de derechos reales o de cualquier otra situación jurídica existente sobre ellos.

**Art. 71.- Régimen legal de la propiedad integrada.-** En áreas urbanas, el lote de terreno resultante de la unificación o integración, si fuere de varios titulares, estará sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, para lo cual, la máxima autoridad municipal en la correspondiente resolución, establecerá que se ajusten a las normas de la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento general y la ordenanza.

**Art. 72.- Requisitos para la aprobación de una reestructuración parcelaria:** Para la aprobación de una reestructuración parcelaria, el interesado ingresará por Recepción Municipal la siguiente documentación:

- a) Solicitud a la Máxima autoridad Municipal (especie valorada de haberla).
- b) Copia de Ordenanza o Resolución de la aprobación del proyecto.
- c) Copia de planos aprobados inicialmente.
- d) Memoria técnica de los justificativos.
- e) Certificado de no adeudar al Municipio.
- f) Tasa por inspección.



- g) Certificado actualizado de ventas del sector a intervenir, otorgado por el Registro de la Propiedad.
- h) Un CD de respaldo magnético en formato DWG del proyecto.
- i) Cinco (5) copias del proyecto, elaborado a escala convencional, donde se detalle lo siguiente: Cuadro de títulos indicando la clave catastral, fecha, ubicación, nombre de propietarios, firmas de responsabilidades del ingeniero civil o arquitecto y de los propietarios, espacio para sellos y firmas de aprobación municipal, escalas, y toda información necesaria para el entendimiento del proyecto.

En caso de que la reestructuración parcelaria sea de oficio, el GAD Municipal actuará con con el informe técnico debidamente motivado y sustentado legalmente.

**Art. 73.- Requisitos para la aprobación de una unificación de lotes:** Para la de aprobación de una unificación de lotes, el interesado ingresará por Recepción Municipal la siguiente documentación:

- a) Solicitud a la Máxima autoridad Municipal (especie valorada de haberla).
- b) Informe de Regulación del suelo.
- c) Copia de escritura o título de propiedad.
- d) Certificado de no adeudar al Municipio.
- e) Tasa por inspección.
- f) Certificado actualizado de gravámenes del predio otorgado por el Registro de la Propiedad.
- g) Un CD de respaldo magnético en formato DWG del proyecto.
- h) Cinco (5) copias del proyecto, elaborado a escala convencional, donde se detalle lo siguiente: Cuadro de títulos indicando la clave catastral, fecha, ubicación, nombre de propietarios, firmas de responsabilidades del ingeniero civil o arquitecto y de los propietarios, espacio para sellos y firmas de aprobación municipal, escalas, y toda información necesaria para el entendimiento del proyecto donde se detalle como mínimo la Información gráfica, los linderos y superficies de los predios según las escrituras y según el levantamiento actual, porcentajes, áreas de afectaciones, áreas de protección, y su respectivo cuadro de datos del predio correspondiente a la propuesta georeferenciada.

**Art. 74.- Trámite de la solicitud de reestructuración parcelaria y unificación de lotes:** Toda solicitud para reestructuración parcelaria y unificación de lotes se tramitará de la siguiente manera:

1. La documentación habilitante ingresará por recepción y posterior a esto se remitirá a la Dirección de Planificación para que en el término de 10 días posterior al recibido, emita su pronunciamiento técnico.
2. En caso de faltar documentos, el solicitante podrá completar dichos documentos directamente a la Dirección de Planificación y a partir de esa fecha correrá el tiempo máximo establecido en el literal anterior.
3. Si se presentan observaciones al proyecto, se hará conocer al solicitante por escrito, el mismo que considerará dichas observaciones e ingresará mediante un escrito, por recepción.



4. Si el interesado volviere a presentar los planos superando los cuestionamientos que motivaron la negativa inicial pero si presentare otras observaciones que pudieron ser consideradas desde su inicio, se dará el trámite pertinente, ya que en estas condiciones, no se podrá rechazar por segunda ocasión los planos.
5. Si como resultado de las correcciones se presentan nuevas observaciones, el usuario se verá obligado a corregir tantas veces sean necesarias, considerando que recibida la información se retomarán los 10 días máximos para emitir el informe respectivo.
6. El informe técnico; de ser favorable pasará a Procuraduría Síndica para que emita su pronunciamiento legal en el término máximo de 10 días y finalmente se pueda emitir la respectiva Resolución o Aprobación del Concejo Municipal, caso contrario si el informe técnico no fuera favorable, se hará conocer al solicitante las razones.

**Art. 75.- Pago de tasas municipales:** Por reestructuración parcelaria la tasa retributiva de su aprobación será por el valor de \$ 100.00 por costos administrativos, valores que no serán objetos de cobro en caso de que el trámite sea de oficio. Por unificación de lotes la tasa retributiva de aprobación de unificaciones será por el valor de \$ 60.00 por costos administrativos.

## SECCIÓN V DE LAS URBANIZACIONES

**Art. 76.- Urbanizaciones:** Son propuestas de iniciativa pública o privada que tienen como finalidad la división y habilitación del suelo en once o más lotes, además de las correspondiente áreas comunales, y áreas verdes, las que se sujetarán a lo establecido para cada tipo de urbanización.

Se desarrollarán únicamente en áreas del Cantón calificadas exclusivamente como suelo urbano o urbanizable.

Queda prohibida la urbanización en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del Ministerio de Obras Públicas.

**Art. 77.- Urbanización para programas de interés social.-** Son proyectos impulsados tanto por iniciativa privada como por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Concordia, los mismos que serán calificados como tales por el Concejo Municipal y podrán ubicarse en áreas urbanas o rurales de expansión urbana del Cantón. La organización legalmente constituida luego de evaluada su condición socioeconómica por el área correspondiente, se someterá a los procedimientos y etapas que garanticen consolidar el asentamiento en el plazo máximo de diez años.

Presentarán los estudios completos del proyecto a ejecutarse y para dotación de servicios básicos para su análisis y aprobación, y cumplirán con las normas previstas en la ley, esta ordenanza y demás ordenanzas pertinentes.

Los lotes tendrán una superficie mínima de 105 m<sup>2</sup>, pudiendo ser el frente mínimo de 7 metros o el fondo de 15 metros, y éstos no podrán ser subdivididos.

No podrán ser desarrollados en zonas de preservación o protección natural, forestal, ecológica, arqueológica, histórica u otras especiales declaradas tales por el GAD Municipal de La Concordia, GAD Provincial de Santo Domingo de Los Tsáchilas, o por el Gobierno Central. Estarán separados de predios destinados a industrias peligrosas o depósitos de materiales nocivos para la salud, calificados por los organismos



competentes y/o el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Concordia; se respetará la proyección, así como afectaciones y derechos en las vías públicas, acueductos, ductos, poliductos, oleoductos, quebradas, acequias, ríos, red de energía eléctrica, redes de alta tensión y más lugares considerados como bienes de uso público o afectados al servicio público.

Para que los proyectos sean considerados en esta categoría, se sujetarán al Reglamento para la validación de proyectos de interés social expedida por el MIDUVI o autoridad competente nacional.

**Art. 78.- Etapas de las urbanizaciones de interés social.-** El proceso de urbanización se sujetará a las siguientes etapas evolutivas:

ETAPA 1.- Implantación, en un plazo máximo de dos años se deberá realizar las obras de replanteo, apertura y rasanteo de vías, dotación de grifos comunitarios, pozos sépticos en áreas autorizadas por la Municipalidad;

ETAPA 2.- Conformación, en un plazo máximo de seis años incluido 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 habilitadas.

ETAPA 3.- Consolidación, y en el tiempo restante (dos años), la organización social de ser el caso deberá realizar la entrega de las obras de infraestructura terminadas (agua potable, energía eléctrica, alcantarillado y vialidad), a la municipalidad.

Para garantizar el cumplimiento de las etapas evolutivas de la urbanización quedarán hipotecados el 20% de los lotes, con capacidad de aceptación de segunda hipoteca, debidamente notificada al Registrador de la Propiedad. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Concordia, suscribirá directamente él o los convenios de financiamiento y construcción de las obras de infraestructura, con los representantes legales de las organizaciones.

**Art. 79.- Quintas vacacionales.-** Fraccionamiento rural destinado a actividades de descanso y recreación en zonas de alta vocación turística, determinadas en el Plan de Uso de Suelo, su uso podrá ser exclusivamente de vivienda y contendrán áreas de recreación y esparcimiento, el área mínima de los lotes será de 1500 m<sup>2</sup> y no podrá ser subdividido en lo posterior, a menos que el Plan de Ordenamiento Territorial así lo permita.

Para la dotación de servicios básicos es decir sistema de agua potable y alcantarillado sanitario y pluvial deberán plantear las soluciones más adecuadas debido a que el GAD Municipal no cubrirá las demandas de abastecimientos en estos sectores, de la misma forma para la dotación del sistema eléctrico presentarán la certificación respectiva de la empresa proveedora de este servicio mediante la cual garantice el abastecimiento.

Los promotores o propietarios presentarán los estudios completos conforme lo establecido en el procedimiento normal de una urbanización.

**Art. 80.- Procedimiento:** La máxima autoridad Municipal aprobará mediante Resolución Administrativa, toda urbanización que se realice dentro de los límites del cantón La Concordia, previo informe técnico de la Dirección de Planificación e informe



legal de Sindicatura Municipal, para lo cual el urbanizador deberá ingresar por recepción municipal, la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida a la máxima autoridad municipal (especie valorada).
- b) Informe de Regulación de Suelo.
- c) Copia de escritura o título de propiedad debidamente inscrito en el registro de la propiedad.
- d) Copia del comprobante de pago del impuesto predial del año en curso.
- e) Certificado de no adeudar al municipio vigente.
- f) Certificado de gravámenes emitido por el Registro de la Propiedad vigente.
- g) Certificado de factibilidad de dotación de los servicios de agua potable y alcantarillado otorgado por la Dirección de Servicios Básicos.
- h) Certificado de factibilidad de dotación del servicio de energía eléctrica otorgado por la respectiva empresa.
- i) 5 juegos de planos topográficos georeferenciado del predio, en el que consten como mínimo la ubicación del sistema vial colindante al predio, los accidentes geográficos como ríos, quebradas, esteros, vertientes de agua, y afectaciones como líneas de alta tensión, oleoductos, etc.
- j) 5 juegos de planos arquitectónicos generales, con sus respectivas numeraciones de manzanas y lotes, dimensionamientos, cotas, calles, aceras, superficies y demás información necesaria para el entendimiento del proyecto.
- k) 5 juegos de planos de implantación en el que conste la forma de ocupación del suelo y el cuadro de áreas de los lotes y cuadro de áreas generales del lote donde se detallen las afectaciones, área útil, áreas verdes y de lotes con sus respectivos porcentajes.
- l) 5 juegos de planos de detalles del diseño de las áreas verdes y de equipamiento comunitario.
- m) 5 juegos de planos de las redes de agua potable y alcantarillado, revisados y aprobados por la entidad correspondiente.
- n) 5 juegos de planos de las redes de energía eléctrica y telefónica aprobados por las empresas respectivas.
- o) 5 juegos de planos del trazado de vías considerando las conexiones a las vías existentes, incluyendo los perfiles de rasantes de vías nuevas (los que serán revisados y aprobados previamente por la Dirección de obras Públicas).
- p) Presupuesto de obra de todos los trabajos e ingenierías correspondientes.
- q) Cronograma valorado de todos los trabajos e ingenierías correspondientes.
- r) Especificaciones técnicas de todos los trabajos e ingenierías correspondientes.
- s) Memoria técnica del proyecto.
- t) Ficha o registro ambiental.
- u) 1 CD que contenga el respaldo magnético de todos los documentos escaneados y los planos en formato dwg.

Todos los planos y documentos deberán incluir su respectiva tarjeta de identificación, las firmas del propietario con el número de cédula correspondiente y/o del o los representantes legales, firmas de los profesionales a fin a la ingeniería o profesión que corresponda como responsables, quienes deberán estar habilitados en el GAD Municipal.

En caso de encontrarse afectado el lote por líneas de alta tensión (69 Kv a 230 Kv) y por el oleoducto, se anexará un Informe de factibilidad de las empresas respectivas como: CELEC-EP-TRANSELECTRIC y ARCH.



**Art. 81.- Trámite a realizarse:** La Dirección de Planificación remitirá a Sindicatura Municipal el Informe Técnico de aprobación del proyecto con los planos revisados y aprobados en un término de diez días; en el mismo término de 10 días, y tomando como base el Informe Técnico, Sindicatura Municipal emitirá su Informe Jurídico, los mismos serán presentados a la máxima autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Concordia para su autorización y aprobación, disponiendo a Sindicatura Municipal la elaboración de la respectiva Resolución Administrativa. El informe técnico caducará transcurridos dos años desde la fecha de su emisión.

Si los informes técnicos fueran negativos, la Dirección de Planificación deberá señalar las razones y hacerlas conocer al interesado. La Municipalidad no podrá rechazar por segunda ocasión los planos modificados por otras causas que no fueren las que motivaron la reprobación en su primera instancia, siempre y cuando el proyecto no se hubiere modificado en el resto de su contenido.

Emitida la Resolución Administrativa, Secretaría General del Concejo notificará al urbanizador y a la Dirección de Obras Públicas para que en el término de 15 días se levante el acta de replanteo de los lotes.

Finalmente el Urbanizador se encargará del trámite jurídico administrativo de protocolización, catastro de lotes e inscripción.

En el caso de urbanizaciones promovidas por el GAD Municipal, bastará con la elaboración de los estudios de acuerdo a lo establecido en el art. Anterior de los cuales se podrán exceptuar los que no correspondan y sus razones deberán ser debidamente aclaradas mediante un informe técnico.

**Art. 82.- Pago de tasas municipales.** - Las tasas retributivas de aprobación en urbanizaciones se cancelarán de la siguiente manera:

- a. Las Quintas vacacionales o urbanizaciones que se desarrollen en la zona rural o de expansión urbana, pagarán el 2 por mil del valor de las obras de urbanización a ejecutarse, de acuerdo al cronograma valorado presentado por el propietario o representante.
- b. Los proyectos de urbanizaciones en áreas urbanas cancelarán el 1 por mil del valor de las obras de urbanización a ejecutarse, de acuerdo al cronograma valorado presentado por el propietario o representante.

**Art. 83.- Protocolización:** La Resolución Administrativa emitida por la máxima autoridad y los planos aprobados se protocolizarán en una Notaría y se inscribirán en el Registro de la Propiedad del cantón La Concordia. Tales documentos, una vez inscritos, constituirán el permiso para ejecutar las obras y servirán de título de transferencia de dominio de las áreas de usos públicos y comunales a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Concordia, incluidas todas las instalaciones de servicio público.

El urbanizador se obliga a entregar a la Municipalidad, cinco copias certificadas de las escrituras inscritas, en un plazo máximo de 60 días, bajo prevenciones de aplicarse una multa de 5 salarios básicos unificados si no lo hiciere. Las copias se entregarán a: Dirección de Planificación, Obras Públicas, Avalúos y Catastros, Propietario.



**Art. 84.- Inspección de urbanizaciones:** Las Direcciones de Planificación y Obras Públicas en forma conjunta realizarán, para fines de control, las siguientes inspecciones:

1. Replanteo de ejes viales
2. Al concluir la construcción de bordillos, aceras y redes eléctricas y telefónicas previa aprobación de las empresas correspondientes
3. Antes de cubrir con relleno las redes de infraestructura subterráneas (alcantarillado pluvial y sanitario y de agua potable) previa aprobación de las Direcciones de Obras Públicas y de la unidad de agua potable.
4. Antes de colocar la capa de rodadura de las vías Cuando las obras de urbanización hayan concluido.

**Art. 85.- Recepción de obras de urbanización:** La Dirección de Obras Públicas y la Dirección de Planificación, a petición del urbanizador y en base a los informes de culminación y prueba de las obras de infraestructura eléctrica, telefónica y de agua potable y alcantarillado, suscribirán un acta de entrega recepción definitiva de las todas las obras de urbanización, la que será remitida a la máxima autoridad previo informe jurídico para el correspondiente trámite de cancelación y levantamiento de la hipoteca.

**Art. 86.-** El propietario o promotor de un fraccionamiento, conjunto habitacional o urbanización será el único responsable de realizar los estudios y ejecutar todas las obras de infraestructura básica correspondientes. Los proyectos de urbanización deberán sujetarse a las normas y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica establecidas por los organismos competentes, y someterse a la aprobación previa de éstos por parte de la Municipalidad y Empresa Eléctrica.

En urbanizaciones en las que no exista factibilidad de servicios por parte del Municipio, se exigirá una solución técnica independiente.

Las Empresas que brinden el servicio de Agua Potable, Alcantarillado y Electricidad no podrán dar servicio ni factibilidad a los asentamientos ilegales o que se encuentren fuera del área de expansión urbana o en zonas de riesgos.

**Art. 87.-** Previo a la suscripción de la Resolución de Alcaldía que aprueba la Urbanización, el propietario suscribirá la garantía para el cumplimiento de las obras que el propietario construirá y entregará sin costo al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Concordia, que consiste en obras de infraestructura Sanitaria, tratamiento de calles, aceras, iluminación y equipamiento comunitario, de acuerdo al presupuesto y al cronograma valorado que forma parte del proyecto definitivo.

**Art. 88.- Movimiento de tierras.-** Todo movimiento de tierra, apertura de nuevas vías, los desbanques, rellenos y toda modificación de taludes naturales u otras acciones que modifiquen la morfología o la estabilidad del suelo con fines de urbanizar, deberán previamente contar con los permisos o autorización municipal de la urbanización, precautelando la estabilidad de los suelos donde se fueran a realizar, en el caso que no fuere para fines de urbanización toda persona que realice de forma justificada esta acción sobre el territorio cantonal deberá presentar los estudios topográficos del estado actual y la modificación que se va a realizar, y obtener el respectivo permiso de trabajos varios.



**Art. 89.- Garantía por obras en urbanizaciones, conjuntos habitacionales o quintas vacacionales.-** Para garantizar la ejecución de obras que corresponda efectuar al propietario por el valor total de las obras a ejecutarse, según el cronograma valorado de obras aprobado, constituirá hipoteca a favor de la municipalidad mínimo sobre el 20% del total de los lotes en área rural y el 15% en área urbana, los cuales quedarán gravados y no podrán enajenarse hasta cuando se realicen y reciban las obras.

## CAPITULO IV DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

### SECCIÓN I NORMAS DE APLICACIÓN

**Art. 90.-** Podrán sujetarse a las normas del Régimen de Propiedad Horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas y comercios o los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales, cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público, podrán pertenecer a distintos propietarios.

El título de propiedad podrá considerar como piso, departamento o local los subsuelos y las buhardillas habitables, siempre que sean independientes de los demás pisos, departamentos o locales y por tanto tengan acceso directo desde un espacio público o un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público.

Las mismas reglas aplicadas a los espacios construidos se aplicarán a los terrenos que forman parte de un condominio inmobiliario. Existirán por tanto: terrenos de propiedad exclusiva y terrenos condominiales.

Se denomina planta baja la que está a nivel de la calle a que tiene frente el edificio, o a la calle de nivel más bajo cuando el edificio tenga frente a más de una calle, o del nivel del terreno sobre el que esté construido el edificio.

Se denominan de subsuelo las que quedan debajo de la planta baja. Si hay más de una planta en el subsuelo, tomará el número ordinal, conforme se alejan de la planta baja.

Se denomina primer piso al que queda inmediatamente encima de la planta baja; segundo piso al que queda inmediatamente superior al primero; y así en adelante.

Los entrepisos formarán parte de la planta a la que están adscritos y no podrán considerarse como pisos independientes.

**Art. 91.-** En los casos de edificaciones de más de un piso, se reputan bienes comunes y de dominio indivisible para cada uno de los propietarios del inmueble, los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio y los que permitan a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de su piso, departamento o local, tales como el terreno, los cimientos, estructuras, los muros y la techumbre. También se considerarán bienes comunes y de dominio indivisible las instalaciones de servicios generales, tales como calefacción, refrigeración, energía eléctrica, alcantarillado, gas y agua potable, los vestíbulos, patios, puertas de entrada, escalera, accesorios, habitación del portero y sus dependencias, y otros establecidos en esta ordenanza.



**Art. 92.-** El derecho de cada propietario sobre el valor de los bienes comunes será proporcional al valor del piso, departamento o local de su dominio. Los derechos de cada propietario en los bienes comunes, son inseparables del dominio, uso y goce de su respectivo departamento, piso o local. En la transferencia, gravamen o embargo de un departamento, piso o local se entenderán comprendidos esos derechos y no podrán efectuarse estos mismos actos con relación a ellos, separadamente del piso, departamento o local a que acceden.

**Art. 93.-** Cada propietario deberá contribuir a las expensas necesarias a la administración, conservación y reparación de los bienes comunes, así como al pago de la prima de seguro, en proporción al valor de su piso, departamento o local, sin perjuicio de las estipulaciones expresas de las partes. El dueño o dueños del piso bajo, no siendo condóminos y los del subsuelo, cuando tampoco lo sean, quedan exceptuados de contribuir al mantenimiento y reparación de escaleras y ascensores. Las cuotas de impuestos o tasas deberán ser cobrados a cada propietario como si se tratase de predios aislados.

En el inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, que esté conformado por más de un bloque, torre o conjunto, destinado a vivienda o para comercio, para los fines de la liquidación y pago de las expensas, los bienes comunes se dividirán en bienes comunes generales y bienes comunes individuales. Para este efecto, se establecerán cuadros de alícuotas individuales por cada bloque, torre o conjunto destinado a vivienda y para aquellos cuyo fin sea el comercio, y simultáneamente se precisará la incidencia porcentual que cada bloque, torre o conjunto tiene sobre el total del inmueble constituido en condominio o declarado bajo el régimen de propiedad horizontal.

Se denominan bienes comunes generales todos aquellos que sirven a todos los copropietarios y permiten usar y gozar los bienes exclusivos. Se denominan bienes comunes individuales todos aquellos cuyo uso y goce corresponden limitadamente a los copropietarios de cada bloque, torre o conjunto en particular, entre ellos: los accesos al bloque, torre o conjunto, las escaleras y ascensores que son utilizados por los copropietarios o usuarios de cada bloque, torre o conjunto, así como las instalaciones de los servicios públicos que son compartidos por dichos copropietarios y usuarios y los demás bienes que sean declarados como tales en la respectiva Declaratoria de Propiedad Horizontal.

**Art. 94.-** Mientras exista el edificio, ninguno de los copropietarios podrá pedir la división del suelo ni de los demás bienes comunes.

Si el edificio se destruyere en su totalidad o se deteriorare en una proporción que represente, a lo menos, las tres cuartas partes de su valor, o se ordenare su demolición de conformidad con la ley, cualquiera de los copropietarios podrá pedir la división de dichos bienes.

**Art. 95.-** Si la destrucción no fuere de tal gravedad, los copropietarios están obligados a reparar el edificio sujetándose a las reglas siguientes:

- 1) Cada propietario deberá concurrir a la reparación de los bienes comunes con una suma de dinero proporcional a los derechos que sobre ellos tenga;
- 2) Dicha cuota, acordada en la asamblea que se celebre de conformidad al Reglamento Interno de Copropiedad, será exigible ejecutivamente.



**Art. 96.-** Para que una persona natural o jurídica pueda declarar bajo régimen de propiedad horizontal un inmueble en proceso de construcción en su propiedad, deberá sujetarse al otorgamiento y obtención de la autorización de la construcción en los términos establecidos en la presente ordenanza y en el ordenamiento jurídico municipal y a través de un procedimiento posterior iniciado a instancia del interesado, de conformidad y en sujeción con la Ley de Propiedad Horizontal y el Reglamento General a dicha Ley.

**Art. 97.-** En el caso de conjuntos habitacionales, comerciales, industriales u otros proyectos ubicados en las áreas urbanas y urbanizables que se desarrollen bajo este régimen, se respetarán la trama vial existente o proyectada, previo informe de la Dirección de Planificación.

**Art. 98.-** Para la declaratoria de propiedad horizontal se considerarán los números máximos de unidades especificados en el cuadro N°10 de los anexos que forman parte de esta ordenanza.

**Art. 99.- Espacios comunales.-** Las edificaciones constituidas bajo el régimen de propiedad horizontal, en casos de edificios de hasta cuatro unidades, no requerirán de espacios comunales de uso general.

Los espacios generales de uso comunal se clasifican en: Espacios construidos para equipamiento comunitario, áreas recreativas, retiros frontales y áreas de circulación peatonal y vehicular, y se sujetarán a las siguientes disposiciones:

- a) Para los espacios construidos en los grupos B, C, D, y E del cuadro N° 10 de esta ordenanza, tendrán una unidad habitacional mínima de 35.00 metros cuadrados para portero o conserje con medio baño incluido, o en su defecto, facilidades para servicios de guardianía externa.
- b) El grupo B del cuadro N° 10 de esta ordenanza, tendrá una sala comunal de copropietario, con un área que será calculada conforme a las normas de Arquitectura y Urbanismo que, en ningún caso será inferior a 20.00 metros cuadrados.
- c) Para los grupos D y E del cuadro N° 10 de esta ordenanza, la sala comunal será igual a un metro cuadrado por unidad de vivienda, con un máximo de 400.00 metros cuadrados.
- d) Áreas recreativas: las edificaciones de vivienda de los grupos A, B y C del cuadro N° 10 de esta ordenanza, tendrán un área recreativa mínima de 15 metros cuadrados. por unidad de vivienda.

Las edificaciones de vivienda de los grupos D y E del cuadro N° 10 de esta ordenanza, tendrán un área recreativa de 10 metros cuadrados por unidad de vivienda, con un mínimo de 300 metros cuadrados. Estas áreas deberán ser concentradas hasta en dos cuerpos susceptibles de implantar equipamiento de uso general. 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 encespados y arborizados.





Se podrán construir espacios comunales en la terraza de los edificios, cuando haya alcanzado su máxima altura, según la zonificación del sector, siempre y cuando cuenten con las debidas seguridades y sean diseñadas específicamente para este fin. Este espacio ocupara como máximo el 20% del área de la terraza y su construcción no será contabilizado en el número de pisos del edificio, quedando prohibida su ampliación en altura y deberá estar retirada al menos 3 metros al frente y tres metros en sus laterales y su fondo.

- e) Áreas de circulación peatonal y vehicular: su diseño se sujetaran a las disposiciones de esta Ordenanza y del Código de Arquitectura.

**Art. 100.- Especificaciones especiales.-** las edificaciones en propiedad horizontal a más de sujetarse a las especificaciones generales, deberán considerar:

- a) Cisterna y equipo hidroneumático: toda edificación de una altura mayor a tres pisos, las que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal a excepción del grupo A del cuadro N° 10 de esta ordenanza, estarán obligadas a incluir dentro de las instalaciones de agua potable, cisternas con capacidad para abastecimiento de un día mínimo y el equipo hidroneumático para la distribución de caudales.
- b) Gas: Las edificaciones de uso residencial en propiedad horizontal grupos D y E del cuadro N° 10 de esta ordenanza, podrán considerar un sistema central de almacenamiento de gas licuado de petróleo. para ser distribuido por tubería a cada departamento, de acuerdo a las normas que dicte el Instituto Ecuatoriano de Normalización (TNEN). El control del consumo se realizara por medio de contadores individuales;
- c) Casilleros Postales: Toda edificación en propiedad horizontal, grupos C, D y E del cuadro N° 10 de esta ordenanza, contarán con casilleros para el servicio postal.
- d) En todos los edificios destinados a uso residencial de los grupos C, D y E del cuadro N° 10 de esta ordenanza, se podrán instalar antenas colectivas de televisión y enlaces de radiodifusión en frecuencia modulada. Cuando se instale una antena receptora de serial de televisión vía satélite, esta deberá emplazarse en el sitio del edificio en que menor impacto visual genere al entorno urbano.
- e) Podrán instalarse lavadoras y secadoras de uso comunal y compactadoras de basura en espacios comunitarios especiales.

**Art 101.- Requisitos para declaraciones en propiedad horizontal:** Para la aprobación de la Declaratoria en Propiedad Horizontal, el propietario presentará:

- a) Solicitud dirigida a la máxima autoridad municipal o especie valorada.
- b) Copia del comprobante de pago del impuesto predial del año en curso.
- c) Certificado de no adeudar al municipio.
- d) Certificado de gravámenes emitido por el Registro de la Propiedad.
- e) Informe de regulación del suelo.
- f) Planos aprobados del proyecto arquitectónico y memoria técnica (de ser obra nueva).
- g) Permiso de construcción, incluido el presupuesto (de ser obra nueva)

- h) Informe sobre las características estructurales de las edificaciones firmado por un ingeniero civil. (De ser obra existente).
- i) Tres copias del cuadro de alícuotas firmado por el arquitecto o ingeniero civil responsable del mismo y por el propietario.
- j) Tres copias del plano arquitectónico incluyendo el cuadro de áreas comunales firmado por el arquitecto o ingeniero civil responsable del mismo y por el propietario.
- k) Tres copias del plano arquitectónico incluyendo ubicación, número de cada unidad, linderos de cada alícuota a aprobarse. firmado por el arquitecto o ingeniero civil responsable del mismo y por el propietario.
- l) En caso de modificatoria a la declaratoria de Propiedad Horizontal se adjuntará, además autorización legalizada de todos los copropietarios y comprobante de pago de la tasa retributiva. El cuadro de alícuotas contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de áreas de uso privado, y susceptibles de individualizarse. A las áreas de uso comunal no se asignará alícuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino. Los conjuntos habitacionales que vayan a ser declarados en propiedad horizontal, podrán aprobar la propuesta general de su proyecto (plan masa), adjuntando, a más de los requisitos anteriores, lo siguiente:
  - Tres copias de la implantación general y propuesta esquemática del proyecto.
  - Tres copias del cuadro de áreas incorporado al plano, conteniendo el número de viviendas, comercios u oficinas, etc., COS, CUS, número de estacionamientos, áreas comunales, vías, etc.
  - Informes de factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica, y
  - Cuando se trate de conjuntos calificados como de interés social, se deberá adjuntar además, la respectiva calificación del organismo competente.

Toda la documentación de carácter técnica será presentada en archivos digitales que correspondan y sean accesibles.

**Art. 102.- Trámite:** El Municipio informará por escrito el resultado sobre la aprobación de la declaratoria de propiedad horizontal en el término máximo de quince días, contados a partir de la fecha de su presentación:

- a) Si la declaratoria de propiedad horizontal mereciere informe técnico favorable, toda la documentación se la remitirá al Departamento Legal para el análisis jurídico, y elaboración de la Ordenanza correspondiente previo al conocimiento y aprobación del Concejo Municipal.
- b) Si la declaratoria de propiedad horizontal no fuera aprobada, se expedirá para el solicitante, un informe técnico con las recomendaciones necesarias para realizar las correcciones conducentes a su aprobación.

**Art. 103.-** Terminada la construcción de un condominio inmobiliario, se protocolizará, luego del Registro Catastral, en una de las notarías del cantón, un plano general que establezca con claridad los terrenos y espacios construidos condominiales y los terrenos y espacios construidos de propiedad exclusiva. Se inscribirá una copia en el Registro de la Propiedad de esta Jurisdicción. La copia del plano se guardará en el archivo del Registrador y en el Registro Catastral.

La tradición del dominio de un departamento, piso o local, y la constitución de cualquier derecho real sobre ellos, se efectuarán en la forma señalada en el Código



Civil y en la Ley de Registro. Se hará, además, referencia al plano general del edificio y se concretará la ubicación del piso, departamento o local y el número respectivo.

## CAPITULO V

### CONTROL DE LAS CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN LA CONCORDIA

#### SECCIÓN I

#### GENERALIDADES

**Art. 104.- Efectos.-** Estarán sujetas a las disposiciones de esta ordenanza todas las edificaciones o estructuras que se levanten en el territorio cantonal.

El hecho de que un contribuyente realice la intervención con la debida autorización no convalida el incumplimiento de otras obligaciones previstas en el ordenamiento jurídico nacional o municipal, o su deber general de garantizar la seguridad de las personas, los bienes o el ambiente en el ejercicio de su actuación.

**Art. 105.- Principios.-** Los procedimientos administrativos que se ejecuten para la Autorización por parte del Municipio observarán los principios de legalidad, celeridad, cooperación, eficiencia, eficacia, transparencia, participación, libre acceso al expediente, informalidad, intermediación, buena fe, confianza legítima, y los demás que de acuerdo al Código Orgánico Administrativo deban incluirse.

**Art. 106.- Excedentes o disminuciones.-** Para efectos del presente capítulo de esta Ordenanza, se entiende por excedentes o disminuciones, aquellas superficies de terreno que excedan o disminuyan del área original y linderos que consten en el respectivo título de propiedad y que se determinen al efectuar una verificación por parte del GADMCLC a través de sus Departamentos Técnicos, bien sea por errores de cálculo o de medidas, se entenderá por "excedente" la diferencia en más y por "disminución" la diferencia en menos.

Para los proyectos de construcciones se aceptará lo siguiente:

- a. En predios urbanos, cabecera cantonal y centros poblados definidos en el Plan de uso y ocupación del suelo, se considerará un margen de tolerancia de hasta el más menos 3% de la superficie total del predio que conste en el título de propiedad; y.
  - b. En predios rurales, se considerará un margen de tolerancia de hasta el más menos 2% de la superficie total del predio que conste en el título de propiedad.
- En los casos que se superen los límites de tolerancias, los predios se verán obligados a rectificar o aclarar su escritura conforme lo establecido en esta ordenanza con la respectiva aprobación de la planimetría.

**Art. 107.- Determinación de linderos.-** Para la determinación de los linderos se podrán considerar tanto los elementos físicos permanentes existentes en el predio, como muros, cerramientos y similares; elementos naturales existentes, como quebradas, taludes, espejos de agua o cualquier otro accidente geográfico.



**Art. 108.-** Toda persona natural o jurídica; sea pública o privada, que desee edificar, ampliar, remodelar o realizar cualquier tipo de obra civil, deberá obtener los respectivos Permisos de Construcción.

**Art. 109.-** Las Construcciones promovidas por el Gobierno Central deberán cumplir con las normativas de Construcción local y nacional.

**Art. 110.-** Para establecimientos industriales, fabriles, de concentración de público y de edificaciones de más de cuatro pisos, deberán obtener el visto bueno del Primer Jefe del Cuerpo de Bomberos de la respectiva localidad en cuanto a prevención y seguridad contra incendios, como lo determina el art. 53 de la Ley de Defensa Contra Incendios.

**Art. 111.-** Los proyectos de tipo industrial o que generen un impacto negativo de acuerdo al plan de uso y gestión del suelo, además deberán adjuntar el Registro o Licencia Ambiental, tratamiento de desechos sólidos y afluentes químicos, otorgado por la Autoridad Ambiental Competente.

## SECCIÓN II

### CONTENIDOS DE LOS PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN

**Art. 112.-** Previo a la obtención de los permisos de construcción, los planos que se presenten para su revisión y trámite se sujetarán a las siguientes disposiciones:

- a) Los planos se presentarán debidamente doblados y firmados en láminas de formato INEN, como mínimo A3.
- b) El cuadro de títulos deberá contener como mínimo los siguientes datos:
  - Nombre del proyecto.
  - Clave catastral del predio.
  - Nombre, cédula y firma del propietario.
  - Nombre, firma y número del registro profesional del profesional proyectistas.
  - Contenido de la lámina.
  - Escalas utilizadas.
  - Fecha.
  - Número de la lámina.
  - Ubicación del lote donde está ubicado el proyecto.
  - En el caso de proyectos que sean necesarias varias series de láminas, se podrá utilizar siglas dependiendo del tipo de plano, por ejemplo: **A:** Arquitectónicos; **E:** Estructurales; **I:** Instalaciones.
  - Todo plano deberá disponer un espacio libre para los sellos de aprobación.

**Art. 113.- Diseño arquitectónico.-** Se presentarán los planos arquitectónicos cuando el área de construcción con estructura cubierta excluidos los voladizos sean mayor a 60m<sup>2</sup> para lo cual se considerará lo siguiente:

- **Plantas.-** deberán contener la nomenclatura de cada área y serán dimensionadas al exterior, haciendo constar medidas parciales y totales de los





locales, espesores de muros, apertura de ventanas, puertas, ejes de columnas, niveles, etc.

- **Cortes.-** serán presentados como mínimo a la misma escala de las plantas y en número necesario para la claridad del proyecto; por lo menos uno deberá contemplar el desarrollo de la escalera si la hubiere. Deberán estar dimensionados e identificarán los niveles de cada una de las plantas, así como el nivel natural del terreno y en caso de adosamientos el del terreno colindante.
- **Fachadas.-** serán presentadas a la misma escala adoptada para las plantas y en número necesario para la claridad del proyecto.
- **Ubicación.-** que abarque una zona de 300 metros de radio con su correcta orientación y nombres de calles, plazas etc.; y con coordenadas geográficas georeferenciada.
- **Implantación.-** a escalas convencionales, donde conste la orientación, cerramiento, accesos, áreas edificadas existentes a mantenerse o derrocarse, en caso de haberlas, estacionamientos, patios de servicio etc. (con dimensiones, ángulos del terreno, colindantes, áreas de protección, derecho de vía, ancho de calles, puntos de referencia que se necesiten para implantar la construcción, etc.).
- **Cuadro de áreas.-** Se implantará un cuadro que contenga: denominación de los espacios, niveles, áreas útiles, áreas no computables construidas y abiertas, áreas brutas o construidas y áreas totales, C.O.S., C.U.S, las mismas que guardarán relación con las del dibujo del proyecto.
- **Retiros.-** Los retiros tendrán un tratamiento de jardinería, lavanderías, garajes o garitas de vigilancia y áreas abiertas en general, siempre que no impida la iluminación y ventilación a las áreas habitadas. Éstos estarán regulados en la ordenanza de uso y ocupación de suelo.
- **Voladizos.-** De acuerdo a lo establecido en el Plan de uso y ocupación del suelo cuadro #12.
- **Altura de edificaciones.-** De acuerdo a lo establecido en el Plan de uso y ocupación del suelo la misma que se considerara desde el nivel de la acera hasta el último nivel de losa o el nivel más bajo en el caso de cubiertas livianas.
- **Estacionamientos.-** De acuerdo a lo establecido en el Plan de uso y ocupación del suelo.
- **Planos de instalaciones.-** Todo diseño arquitectónico contendrá el conjunto de planos de instalaciones Básicas (Eléctricas, electrónicas, agua potable y sanitarias), y cuando el estudio lo amerite se solicitarán planos de instalaciones mecánicas o especiales.
- **Memoria descriptiva.-** En ésta se indicará de una manera general las características y peculiaridades de la construcción, finalidades, usos, etc. En un máximo de 5 hojas tamaño INEN A4. Este requisito se exigirá si la magnitud del proyecto lo amerita o por petición expresa por la Dirección de Planificación.

**Art. 114.- Diseño estructural.-** Toda construcción a partir de dos plantas deberá realizar planos estructurales incluido mezzanines y subsuelos, en caso de tratarse de una obra desarrollada en una sola planta, presentarán los estructurales si es que las luces entre ejes de columnas supera los 4 metros de distancia.

Los planos estructurales deberán representar el diseño de la estructura de la edificación y armado de sus elementos debidamente acotados, además de detalles y acabados de hierro y hormigón, se sujetarán a lo dispuesto en la norma ecuatoriana de construcción en lo referente a construcciones sismo resistente.

**Art. 115.- Estudios de suelo.-** Solicitar el estudio de suelo a partir de los 1000m<sup>2</sup> de construcción se excluyen a estructuras metálicas livianas o naves industriales, que las luces entre sus ejes no superen los 12 m.

**Art. 116.-** Además del contenido de los proyectos de construcción, estos cumplirán con lo siguiente:

- a) Se permitirán locales habitables en subsuelo, siempre y cuando tengan iluminación y ventilación natural, exigidas por las normas de edificación y que cumplan con las Normas NEC-15.
- b) Se tomará como cota de referencia la del nivel de la acera o bordillo existentes, en caso de no haberlo se tomará el de la capa de rodadura existente.
- c) En la planta de cubiertas, se indicarán las pendientes en caso de que éstas fueran inclinadas.
- d) Las bajantes de los desagües de aguas lluvias y goteros provenientes de las cubiertas de las edificaciones serán internos y embebidos en la mampostería.
- e) No se permitirá que las cubiertas inclinadas boten las aguas al predio vecino.
- f) El conjunto de planos de instalaciones podrá ser presentado a una escala mayor que el de las plantas, fachadas y cortes, por una escala de fácil lectura.
- g) Se podrá presentar planos de instalaciones de agua potable, instalaciones sanitarias, de aguas lluvias, instalaciones eléctricas y de telefonía por separados.
- h) Cuando el proyecto se trate de una ampliación que involucre a una estructura existente, se adjuntará un informe técnico de un ingeniero civil, quien garantizará que la estructura existente es capaz de soportar más cargas incluyendo como mínimo: Descripción general de la construcción existente, materiales utilizados y sus respectivas especificaciones técnicas, el sistema constructivo utilizado, tipo y nivel de carga seleccionada y sus combinaciones, parámetros geométricos de los elementos estructurales existentes. Si la ampliación se refiere a la construcción de un solo nivel adicional y cubierto con una estructura aligerada se adjuntará como parte de los planos los detalles estructurales necesario para el entendimiento del proyecto. Si la ampliación se refiere a un solo nivel adicional y cubierto con estructura armada se deberán adjuntar al proyecto el plano de los elementos estructurales. Finalmente si la ampliación se refiere a la construcción de varios niveles adicionales se deberán cumplir con los planos estructurales y demás parámetros establecidos en esta ordenanza.
- i) En los proyectos de ampliación, se considerarán los mismos parámetros para una obra nueva sobre el área que será ampliada, y en los planos arquitectónicos se detallará el área existente con sus respectivas divisiones y acotaciones.
- j) Todos los lotes esquineros conservarán un radio de curvatura mínimo de 1.50m o una línea diagonal trazada a 1.50m de cada lado.



- k) Todos los planos serán representados con nitidez absoluta, a fin de facilitar su comprensión y ejecución en la obra.
- l) De manera general se utilizarán las escalas numéricas o gráficas según corresponda, y que éstas sean convencionales, para su mayor interpretación.
- m) Todos los proyectos deberán observar las Normas de accesibilidad al espacio físico.
- n) Cualquier indicación o parámetro de construcción no estipulada en esta ordenanza con respecto a la aprobación de planos y permisos de construcciones, serán considerados por la Dirección de Planificación conforme a las normas de Arquitectura y urbanismo o similares.
- o) El estudio contra incendios o plano en cuanto a prevención y seguridad contra incendios, será de acuerdo a lo establecido con la ley de defensa contra incendios art. 53.

**Art. 117.- Requisitos para aprobación de planos y permiso de construcción:**

- a) Solicitud de aprobación de planos y permiso de construcción, mediante especies valoradas.
- b) 2 juegos de planos arquitectónicos y de instalaciones, firmados por un arquitecto y el propietario.
- c) En caso de requerirlo, 2 juegos de planos estructurales y cálculo estructural de ser necesario, firmados por un ingeniero civil y el propietario.
- d) En caso de requerirlo, se adjuntarán 2 juegos de planos del sistema contra incendios los cuales serán enviados al cuerpo de bomberos para su respectiva aprobación, en estos casos los tiempos que el cuerpo de bomberos requiera para su atención no serán imputable al plazo que el la Dirección de Planificación determine en esta ordenanza y los costos por el servicio serán cubiertos por el administrado.
- e) En caso de Requerirlo, se anexarán los respectivos estudios de suelo.
- f) 1 CD, donde se encuentre la información digital de los planos, en formato DWG.
- g) Formulario de INEC de construcciones vigente ,debidamente llenado.
- h) Certificación del servicio de Agua potable y Alcantarillado vigente en caso de no contar con el servicio, especificar las alternativas de abastecimiento de los servicios básicos,.
- i) Informe de regulación de suelo
- j) En el caso de requerirlo, la Dirección de Planificación solicitará la información técnica que sea necesaria como sustento del proyecto de construcción.
- k) Certificado de Gravámenes vigente otorgado por el Registro de la Propiedad.

**Art. 118.- Gestión de aprobación de planos y permiso de construcción:**

- a) La documentación ingresará por recepción.
- b) En caso de construcciones por etapas, el solicitante lo indicará en la solicitud, el proyecto será aprobado en su totalidad y solo para el permiso se identificará la etapa con su respectiva superficie.





- c) La Dirección de Planificación analizará el proyecto con la finalidad de verificar que cumpla los requisitos establecidos en esta Ordenanza y en las debidas normas, siendo así los declarará aprobados.
- d) En caso de que los planos no cumplieran con los requisitos exigidos, se harán constar en el informe las omisiones, deficiencias o defectos técnicos existentes, dejándolos para respaldo, y se devolverán los documentos al profesional o propietario para su rectificación y/o complementación, dejando un juego de los planos para revisión de cambios solicitados, estas observaciones las podrá realizar directamente el técnico que revisa observando los principios de celeridad.
- e) La Dirección de Planificación informará los resultados en el término de 10 días laborables a partir de la fecha de recibidos por la Dirección.
- f) La Dirección de Planificación otorgará los respectivos documentos de aprobación de planos y permiso de construcción, posterior a los pagos administrativos correspondientes y al depósito de la garantía.
- g) La aprobación de planos no caducará a no ser que se realicen planos modificatorios, y el permiso de construcciones caducará en 3 años a partir de su fecha de expedición.

Una vez aprobados los planos del proyecto de construcción, se hará conocer al solicitante mediante el documento correspondiente y se devolverán las dos copias de planos aprobados, sellados y firmados, previo a que estos sean digitalizados (escaneados o fotografiados) como respaldo para la Municipalidad.

**Art. 119.- Requisitos para permiso de construcción por etapas:**

- a) Especie valorada firmada por el responsable de la obra.
- b) Adjuntar documento de aprobación de planos anterior
- c) Permiso de habitabilidad de la etapa anterior.

**Art. 120.- Gestión de aprobación del permiso de construcción por etapas:**

- a) La documentación ingresará por recepción.
- b) En caso de que la solicitud no cumpliera con los requisitos exigidos, se harán constar en el informe las omisiones, deficiencias o defectos técnicos existentes y se devolverán los documentos al profesional o propietario responsable para su rectificación y/o complementación, estas observaciones las podrá realizar directamente el técnico que revisa observando los principios de celeridad.
- c) La Dirección de Planificación otorgará los respectivos documentos de permiso de construcción, posterior a los pagos administrativos correspondientes y al depósito de la garantía.
- d) La Dirección de Planificación informará los resultados en el término de 5 días laborables a partir de la fecha de recibidos por la Dirección.
- e) El permiso de construcción caducará en 3 años a partir de su fecha de expedición.

**Art. 121.- Planos Modificatorios.-** Se aprobarán en caso de alteraciones o incrementos sustanciales en la obra, que involucren cambios en las fachadas, incrementos de construcción o del número de pisos. Los planos contendrán tanto las

partes nuevas como las áreas afectadas de la edificación existente. En estos planos podrán identificarse las intervenciones como Áreas a derrocarse; Áreas de construcción nueva y Áreas a modificarse. Para su efecto se deberán adjuntar los siguientes requisitos:

- a) Oficio dirigido a la máxima autoridad.
- b) Copia del documento de aprobación de planos vigente.
- c) Copia del permiso de construcción vigente.
- d) Certificado de no adeudar al municipio actualizado.
- e) 2 juegos de planos arquitectónicos modificatorios.
- f) información digital en formato dwg.

Respecto al procedimiento, se lo realizará conforme a la gestión de aprobación de planos y permisos de construcción, con la particularidad de que si el área a intervenir aumenta en relación a lo aprobado se deberán hacer los pagos respectivos del excedente, caso contrario no corresponderían los pagos ya que éstos se realizaron en el trámite inicial.

**Art. 122.- Actualización del permiso de construcción.-** Una vez caducado el permiso de construcción y al no haber culminado la obra, el propietario deberá actualizar el permiso de construcción para continuar con los trabajos adjuntando los siguientes requisitos:

- a) Especie valorada
- b) Copia del permiso de construcción caducado.
- c) Certificado de no adeudar al municipio actualizado.

Con respecto al trámite, La Dirección de Planificación procederá a la revisión, en caso de que la solicitud no cumpliera con los requisitos exigidos, se harán conocer al propietario las deficiencias para que éste los absuelva estas observaciones las podrá realizar directamente el técnico que revisa observando los principios de celeridad, la Dirección de Planificación actualizará el permiso en el término máximo de 5 días laborables siempre y cuando el trámite cuente con toda la documentación requerida. Esta actualización tendrá 3 años de vigencia a partir de su fecha de expedición.

**Art. 123.- Permiso de trabajos varios.-** La Dirección de Planificación, extenderá los permisos para realizar trabajos varios u obras menores, tales como:

- a) Construcción de cerramientos.
- b) Mantenimiento de obras en General.
- c) Demolición de obras existentes.
- d) Movimiento de tierras, siempre que sea para acondicionar el suelo; Si los fines son de Urbanizar el administrado deberá tener como requisito las aprobaciones correspondientes de la Urbanización o Subdivisión; Si los fines son de construcción civil, el administrado deberá contar con los permisos respectivos y en este caso este requisito no será necesario.
- e) Modificación, ampliación, obra nueva (por una sola vez), o reparación de construcciones existentes, cuando el área sujeta a dichas intervenciones fuere





igual o menor a 60 m<sup>2</sup> y siempre que no se repitan las actividades mencionadas para una misma licencia este permiso se lo otorgará por una sola vez.

- f) Pavimentación de patios.
- g) Cambio de cubiertas deterioradas por similares.
- h) Cambio de cubiertas livianas por losas igual o menor a 60 m<sup>2</sup>.
- i) Construcción de cubierta nueva con fines de protección de la estructura física existente, excluyéndose de éstos las cubiertas para usos habitacionales y los galpones con fines comerciales, industriales y similares.
- j) Construcción de lavanderías, pozos sépticos o cisternas, dentro de cada uno de los predios, por ninguna razón se permitirá la construcción de estos elementos en el espacio público.

**Art.124.- Requisitos para el permiso de trabajos varios:**

- a) Solicitud mediante especie valorada.
- b) Copia del IRS.
- c) Formulario de INEC de construcciones vigente, debidamente llenado, en caso de requerirlo.
- d) 2 juegos de información gráfica o plano legible, el mismo que contendrá como mínimo: Implantación con dimensiones de calles y retiros; Área de trabajo con sus respectivas medidas; nombre de espacios o actividades a realizarse; Nombre del propietario; Actividades a realizar y sus superficies; Fecha; y otra información que considere necesaria.
- e) Certificado de gravámenes vigente otorgado por el Registro de la Propiedad.

**Art. 125.- Gestión de permiso de trabajos varios.-** La Dirección de Planificación procederá a la revisión, en caso de que la solicitud no cumpliera con los requisitos exigidos, se harán conocer al propietario las deficiencias para que éste los absuelva estas observaciones las podrá realizar directamente el técnico que revisa observando los principios de celeridad, la Dirección de Planificación otorgará el permiso en el término máximo de 5 días laborables siempre y cuando el trámite cuente con sus requisitos completos y los pagos respectivos. Este permiso tendrá 3 años de vigencia a partir de su fecha de expedición, una vez caducado deberá actualizar el permiso cumpliendo los mismos requisitos establecidos en art. anterior incluido el permiso de trabajos varios caducado.

**Art.126.- Legalización de construcciones existentes:**

La legalización de construcciones existentes solo aplica para construcciones que fueron ejecutadas antes del 2017, año en el que se actualizó el catastro del cantón La Concordia, para lo cual el técnico encargado de dicho trámite comprobará que la construcción fue desarrollada antes de la fecha indicada con los instrumentos o documentos que estime convenientes.

Para dar trámite a la legalización de las construcciones existentes, el administrado adjuntará lo siguiente:

- a) Solicitud de aprobación de planos , mediante especie valorada.
- b) Informe de Regulación de Suelo.
- c) Certificado de gravámenes vigente emitido por el Registro de la Propiedad.



- d) Dos juegos de planos arquitectónicos y de instalaciones, firmados por un arquitecto y el propietario.
- e) 1 CD, donde se encuentre la información digital de los planos, en formato DWG.
- f) Informe técnico descriptivo de un Ingeniero Civil, que garantice que la estructura existente ha sido ejecutada de manera adecuada, cuando se trate de una construcción de 2 pisos en adelante
- g) En caso de requerirlo, se adjuntará 2 juegos de planos del sistema contra incendios los cuales serán enviados al cuerpo de bomberos para su respectiva aprobación, en estos casos los tiempos que el cuerpo de bomberos requiera para su atención no serán imputable al plazo que el la Dirección de Planificación determine en esta ordenanza.
- h) En caso de requerirlo la Dirección de Planificación, solicitará la información técnica o legal que sea necesaria como sustento de la construcción existente.

**Art. 127.- Gestión para legalización de construcciones existentes:**

- a) La documentación ingresará por recepción.
- b) La Dirección de Planificación revisará y analizará los planos de la construcción existente, con la finalidad de verificar que cumpla con las normas de arquitectura, con la salvedad de que se respete la consolidación existente siempre y cuando esto no implique la ocupación del espacio público o afectación de cualquier índole que signifique un riesgo para la construcción y de no cumplir con las normas podrá presentar las debidas soluciones.
- c) En caso de que los planos no cumplieran con los requisitos exigidos, se harán constar en el informe las omisiones, deficiencias o defectos técnicos existentes, y se devolverán los documentos al profesional o propietario para su rectificación y/o complementación, dejando un juego de los planos para revisión de cambios solicitados, estas observaciones las podrá realizar directamente el técnico que revisa considerando los principios de celeridad.
- d) La Dirección de Planificación informará los resultados en el término de 10 días laborables a partir de la fecha de recibidos por la Dirección.
- e) La Dirección de Planificación otorgará los respectivos documentos de aprobación de planos, posterior a los pagos administrativos correspondientes; la aprobación del plano no caducará a no ser de que se realice planos modificatorios y/o ampliaciones.
- f) Los pagos administrativos se manejarán con el mismo criterio para los planos arquitectónicos de obras nuevas.

**SECCIÓN V**

**PLANIMETRÍAS PARA ACLARATORIA DE ESCRITURAS O SINGULARIZACIÓN**

**Art. 128.-** Para los terrenos sean estos urbanos o rurales que presenten inconsistencias técnicas respecto a su nomenclatura, linderos, dimensiones o superficies, y necesiten corregir sus escrituras, se acogerán a la presente sección.

**Art. 129.- Requisitos:** Para tal efecto de la aprobación de las planimetrías se requerirá lo siguiente:

- Solicitud dirigida a la máxima autoridad (especie valorada) .
- Copia de cédula y certificado de votación del propietario del lote.
- Escrituras pública con su debida razón de inscripción.

- Certificado de gravámenes vigente.
- Informe de regulación del suelo conforme lo establece la presente ordenanza.
- Tres copias del levantamiento planimétrico, que contendrá: Cuadro de títulos indicando la clave catastral, fecha, ubicación, nombre de propietarios, firmas de responsabilidades del ingeniero civil, topógrafo o arquitecto y de los propietarios, espacio para sellos y firmas de aprobación municipal, escalas, y toda información necesaria para el entendimiento del plano; Información gráfica, linderos y superficies del predio, según las escrituras; Información gráfica, linderos, superficies y afectaciones del predio según el levantamiento actual.
- Archivo digital del plano georeferenciado en formato dwg.
- Tasa por inspección
- Certificado de no adeudar al municipio vigente.
- En el caso de excedentes se adicionará una declaración juramentada de no afectación a la propiedad municipal ni a terceros.

**Art. 130.- Procedimiento:** Toda solicitud para aprobación de planimetrías de un predio se tramitará de la siguiente manera:

- a. La documentación habilitante ingresará por recepción y posterior a esto se remitirá a la Dirección de Planificación para que en el término de 10 días posterior al recibido, emita su pronunciamiento técnico.
- b. En caso de faltar documentos, el solicitante podrá completar dichos documentos directamente a la Dirección de Planificación y a partir de esa fecha correrá el tiempo máximo establecido en el literal anterior.
- c. Si se presentan observaciones a la planimetría, el técnico a cargo dará a conocer al solicitante por escrito, el mismo que considerará dichas observaciones para continuar con el trámite.
- d. Si el interesado persiste en presentar la planimetría superando los cuestionamientos que motivaron la negativa inicial pero si presentare otras observaciones que pudieron ser consideradas desde su inicio, se dará el trámite pertinente, ya que en estas condiciones, no se podrá rechazar por segunda ocasión los planos.
- e. Si como resultado de las correcciones se presentaren nuevas observaciones, el usuario se verá obligado a corregir tantas veces sean necesarias, considerando que recibida la información se retomarán en el término de 10 días máximo para emitir el informe respectivo.
- f. En los casos de disminución de área u otra inconsistencia técnica el informe técnico de ser favorable se oficiará al propietario del lote para que se de continuidad con la protocolización e inscripción de la rectificación de la escritura.
- g. En los casos de excedentes el informe técnico pasará a Procuraduría Síndica quien notificará a los colindantes para que en el término de 3 días se pronuncien con sus reclamos de ser el caso se considerarse afectado caso contrario se dará continuidad al trámite para que emita su pronunciamiento legal, en el término máximo de 10 días y finalmente se pueda mediante oficio dar contestación al solicitante y así dar continuidad con la protocolización e inscripción de la rectificación o aclaratoria de la escritura.

**Art. 131.- Pago de tasas municipales por aprobación de planimetrías.-** La tasa retributiva de aprobación de planimetrías será por el valor de \$ 30.00 por costos



administrativos, en casos de excedentes los cobros por éstos serán el 10% del avalúo catastral del terreno.

### SECCIÓN III

#### TASAS MUNICIPALES POR APROBACIÓN DE PLANOS Y PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN

**Art 132.- Valor del metro cuadrado de construcción.-** Para el cálculo de las tasas por aprobación de planos y permisos de construcción, se tomará como base el valor del metro cuadrado de construcción según Tipología T6 de la tabla de valoración de la edificaciones, tipología por nivel, descripción general de los principales rubros constructivos de la ordenanza vigente del valor de la propiedad que rige con el bienio vigente.

**Art 133.-** Para la aprobación de planos y permiso de construcción, el administrado cancelará:

- a) Por aprobación de planos, el **cero punto cinco por mil del valor total de la obra**, considerando el valor por metro cuadrado de construcción establecido en el art. 131 de esta ordenanza.
- b) Por permiso de construcción, el **uno por mil del valor total de la obra**, considerando el valor por metro cuadrado de construcción establecido en el art. 131 de esta ordenanza.
- c) Por fondo de garantía, el **cinco por mil del valor total de la obra**, considerando el valor por metro cuadrado de construcción establecido en el art. 131 de esta ordenanza.

**Art 134.-** Para los permisos de trabajos varios, el administrado cancelará:

- a) 0.25 dólares por cada metro de construcción de cerramientos.
- b) 10.00 dólares como valor global por mantenimiento de obras en General.
- c) 10.00 dólares como valor global por demolición de obras existentes.
- d) 0.10 dólares por cada m<sup>2</sup> de movimiento de tierras.
- e) 0.25 dólares por cada m<sup>2</sup> de modificación, ampliación o reparación de construcciones existentes, cuando el área sujeta a dichas intervenciones sea hasta 60 m<sup>2</sup>.
- f) 0.10 dólares por cada m<sup>2</sup> de pavimentación de patios.
- g) 0.20 dólares por cada m<sup>2</sup> de cambio de cubiertas deterioradas por similares.
- h) 0.25 dólares por cada m<sup>2</sup> de cambio de cubiertas livianas por losas hasta 60 m<sup>2</sup>.
- i) 0.50 dólares por cada m<sup>2</sup> de construcción de cubierta liviana nueva.
- j) 0.75 dólares por cada m<sup>2</sup> de construcción de construcción nueva o losa nueva hasta 60 m<sup>2</sup>.
- k) 5.00 dólares como valor global por construcción de cada una de las siguientes actividades: lavanderías, pozos sépticos, cisternas, y obras complementarias excepto las piscinas que cancelarán 1.00 dólar por cada m<sup>2</sup> de construcción.

### SECCIÓN IV

#### CERTIFICADO DE HABITABILIDAD



**Art. 135.- El certificado de habitabilidad.-** Es la autorización municipal que presta los siguientes beneficios:

- a) Habilita el uso de una edificación que ha culminado su proceso de construcción;
- b) Documento habilitante para la devolución del fondo de garantía, y;
- c) Documento habilitante para la actualización inmediata del catastro.

Toda obra nueva que haya obtenido el respectivo permiso de construcción incluido el permiso de trabajos varios establecido en el artículo correspondiente literal e, y que haya culminado su etapa de construcción, deberá solicitar este documento.

Para efectos de la concesión de éste servicio, la obra deberá estar culminada de tal forma que se pueda habitar, es decir, deberá contar con los servicios básicos (Agua y energía eléctrica), contar con puertas y ventanas. De no cumplirse estas condiciones, no se podrá emitir el certificado.

Una vez generado el Certificado de Habitabilidad, La Dirección de Planificación Direccional a la Jefatura Avalúos y Catastro una copia del certificado para su respectiva actualización y pondrá en conocimiento a Comisaría de construcción de ser necesario.

**Art. 136.- Del control de la habitabilidad.-** Mientras dure la construcción, el GAD Municipal deberá ejercer el control respecto de la habitabilidad de la edificación. El incumplimiento conforme lo determine los artículos que correspondan en la Ley Orgánica de uso de suelo.

**Art. 137.- Requisitos y procedimientos.-** Para la obtención del certificado de habitabilidad, el administrado ingresará por recepción la siguiente documentación:

- a) Solicitud a la máxima autoridad mediante especie valorada (varias alcaldía 1).
- b) Copia del permiso de construcción.
- c) Pago por la tasa de inspección.
- d) Certificado bancario o copia legible de la libreta de ahorros, en caso de no poseer cuenta el solicitante adjuntará la información de la persona a la cual autoriza su depósito de ser el caso.

Para la emisión del Certificado de habitabilidad, un técnico del área de Planificación realizará la respectiva inspección y en el término de 5 días se emitirá el documento o las debidas observaciones al mismo.

Este documento será remitido al solicitante, a la Jefatura de Avalúos y catastro para la respectiva actualización predial, en el caso de construcciones culminadas, en uso y que no hayan solicitado este certificado, la Municipalidad lo podrá hacer de oficio y se aplicará la sanción correspondiente. La Dirección de Planificación emitirá a la Jefatura de Avalúos y Catastros los planos en formato dwg.

La obra deberá estar culminada como lo determina el art. 134, de no ser así se informará al solicitante la negativa del certificado de habitabilidad.



**Art. 138.- Del fondo de garantía.-** Este fondo será la garantía que el administrado ofrezca al GAD Municipal de que la obra se desarrollará conforme fue aprobada y que no existirán daños a terceros o bienes públicos, caso contrario este recurso se hará efectivo a las arcas municipales.

Para efectos de la devolución del fondo de garantía o efectivización del mismo a las arcas municipales, el técnico encargado del trámite, posterior a la inspección emitirá su respectivo informe técnico determinado además de la consistencia de la obra, si existen daños a terceros o a bienes públicos, concluyendo en su parte pertinente que la obra se ha culminado y posterior a esto se procederá bajo los siguientes términos:

- a) De no existir observaciones o que las modificaciones a criterio técnico no afecten al diseño original en su parte estructural; funcional; normas técnicas y de regulación municipal; y no afecten a terceros, se emitirá el informe técnico favorable, y se remitirá a la Dirección Financiera conjuntamente con el certificado de habitabilidad y la copia de la libreta o documento de la entidad financiera donde el solicitante desea que se depositen los recursos económicos.
- b) De existir observaciones o que las modificaciones a criterio técnico afecten al diseño original en su parte estructural; normas técnicas y de regulación municipal; y afecten a terceros, se emitirá el informe técnico no favorable, y se remitirá a la Dirección Financiera conjuntamente con el certificado de habitabilidad para que se proceda con la efectivización del fondo de garantía a favor del GAD Municipal reservándose el derecho a las multas respectivas de ser necesario, adjuntar un historial de la construcción objeto de la sanción.

## CAPITULO VI INFORME DE REGULACIÓN DEL SUELO (IRS)

**Art. 139.-** El Informe de Regulación del Suelo es el documento mediante la cual el GAD Municipal determina lineamientos, regulaciones y delimitaciones entre el área pública y el área privada.

Toda persona natural o jurídica propietaria de un predio ya sea urbano o rural, que quieran ejercer su derecho a construir, conocer las características o regulaciones previo a fraccionar un predio urbano del cantón La Concordia, están obligadas a solicitar al GAD Municipal el correspondiente Informe de Regulación del Suelo.

La información a ser entregada por parte de la administración municipal incluirá: información básica del predio y del propietario, ubicación, información según escrituras, nombres y anchos de vías con sus respectivas dimensiones de aceras, regulaciones de acuerdo al uso de suelo, afectaciones de todo tipo, ocupación al espacio público, restricciones, o cualquier otra información que sea necesaria.

**Art. 140.-** El Informe de regulación del suelo no acredita titularidad alguna, será un documento que contendrá información que de acuerdo a los planes o proyectos

municipales pueden variar, por tal razón lo podrá adquirir cualquier persona natural o jurídica en cualquier momento, así mismo este documento tendrá 1 año de validez.

**Art. 141.- Requisitos.-** Para solicitar por primera vez el Informe de Regulación de Suelo:

- a) Solicitud mediante especie valorada, previo a la venta de la misma el recaudador verificará si existe deuda o no con el GAD Municipal del Cantón La Concordia, la misma que será otorgada al solicitante siempre que no adeude al GAD Municipal.
- b) Realizar el pago de la tasa por inspección.
- c) Realizar el pago por concesión de línea de fábrica.
- d) Certificado de gravámenes actualizado.
- e) Copia de escritura con razón de inscripción, en caso de no tener escritura la Dirección de Planificación otorgará un certificado de trámite de que el lote se encuentra en proceso de escrituración, de no contar con ninguno de los anteriores se presentará una Declaración Juramentada de la posesión.
- f) Copia de la cédula de identidad y papel de votación.
- g) Adjuntar comprobante de pago del impuesto predial vigente.

**Art. 142.- Procedimiento.-** Informe de Regulación de Suelo por primera vez:

- a) La documentación ingresará por recepción.
- b) La Dirección de Planificación analizará las condiciones físicas del terreno mediante una inspección y determinará las regulaciones u observaciones en base al Plan de uso y ocupación del suelo.
- c) El trámite será atendido en un plazo máximo de 8 días laborables, a partir de la fecha de recepción la Dirección de Planificación, siempre que la documentación habilitante esté completa, caso contrario el plazo iniciará cuando la documentación sea completada.

**Art. 143.- Requisitos.-** Para actualización del Informe de Regulación de Suelo:

- a) Solicitud mediante especie valorada, previo a la venta de la misma el recaudador verificará si existe deuda o no con el GAD Municipal del Cantón La Concordia, la misma que será otorgada al solicitante siempre que no adeude al GAD Municipal.
- b) Copia del Informe de Regulación de Suelo caducado
- c) Certificado de gravámenes actualizado.
- d) Concesión de línea de fábrica.

**Art. 144.- Procedimiento.-** Para la actualización del Informe de Regulación de Suelo:

- a) La documentación ingresará por recepción.
- b) La Dirección de Planificación analizará si no existen cambios con respecto al Informe de Regulación de Suelo anterior y procederá a actualizar la información.
- c) El trámite será atendido en un plazo máximo de 5 días laborables, a partir de la fecha de recepción la Dirección de Planificación, siempre que la documentación



habilitante esté completa, caso contrario el plazo iniciará cuando la documentación sea completada.

**Art. 145.-** Para la obtención del IRS, se realizarán los pagos conforme lo establece la ordenanza que regula el cobro de tasas por servicios técnicos y administrativos

## CAPITULO VII ESPACIOS PÚBLICOS

### SECCIÓN I OBRAS CIVILES EN ESPACIOS PÚBLICOS

**Art. 146.- Permiso de obra civil en espacio público.-**Toda persona natural o jurídica, empresa particular o privada, deberá solicitar los permisos respectivos en caso de requerir hacer algún tipo de obra civil en el espacio público, en caso de ser favorable dicho permiso, el solicitante adjuntara el presupuesto referencial de lo que se construirá, especificaciones técnicas, información gráfica y una acta de compromiso firmada en conjunto con Procurado Síndico Municipal, donde se establezca el compromiso de dejar como estaba el espacio a intervenir y en caso de causar daños y molestias será el solicitante quien asuma con los correctivos y sanciones correspondientes.

**Art. 147.- Garantías.-** Para efectos de otorgar el permiso de construcción en espacio público, el solicitante depositará una garantía del 2% del monto referencial de la obra, la misma que se devolverá al final o se hará efectiva de acuerdo a lo que determine el acta o informe de conformidad.

**Art. 148.- Conformidad.-** Cuando se hallan culminado los trabajos, el solicitante informará directamente y de manera verbal al Director de Planificación, quien dispondrá al Comisario de Construcciones para que se levante el acta de conformidad, la misma que describirá si se ha cumplido o no con los compromisos realizados, en caso de no existir la información del solicitante, el Director de Planificación a través del Comisario de Construcciones lo podrán hacer de oficio y de ser necesario sancionar a quien corresponda.

### SECCIÓN II USO DE LA VÍA PÚBLICA PARA MATERIALES Y MAQUINARIA CONSTRUCCIÓN

**Art. 149.- Uso de vía pública.-** La autorización del uso de la vía pública incluido las aceras del frente de su propiedad siempre y cuando no obstruya el paso peatonal ni más del 50% del paso vehicular brindando la protección necesaria al paso del peatón, para la colocar materiales de construcción, maquinarias pesadas o equipos utilizados



para la actividad de la construcción que generen obstrucción en los espacios públicos será máximo por 15 días, culminado dicho plazo o fracción, el propietario deberá limpiar y dejar en buenas condiciones las áreas ocupadas y si el propietario no lo ha hecho, la municipalidad procederá a realizar esa labor, por cuya ejecución se cobrará al propietario de la obra en base al valor que establezca la Dirección de Obras Públicas o Gestión Ambiental, el cual responderá al costo de la mano de obra y materiales utilizados en dicha limpieza, sin perjuicio de la multa que impondrá el Comisario de Construcciones por el incumplimiento de esta disposición.

**Art. 150.-** Se prohíbe la mezcla artesanal de hormigón en las áreas regeneradas y espacios públicos, y se utilizará en su lugar materiales aislantes o de protección. Igualmente se deberán ubicar rótulos, cintas de prevención o avisos de la existencia y la ubicación de materiales de construcción en la vía pública, caso contrario se impondrá la multa correspondiente.

La Dirección de Planificación determinará el área a ocuparse, bajo ninguna circunstancia el solicitante ocupará el 100% de la vía correspondiente a su frente principal, siempre se deberá considerar un espacio para la circulación tanto peatonal como vehicular dando protección al peatón.

En caso de suspenderse la obra, el propietario de inmediato procederá a despejar el área ocupada de la vía, caso contrario la Dirección de Obras públicas lo hará sin perjuicio alguno.

En caso de requerir más tiempo para la ubicación del material en la vía pública, el propietario de la obra solicitará ampliación de plazo.

**Art. 151.- Permiso de uso de vía pública.-** La autorización del uso de la vía pública para la colocación de materiales, equipos, maquinarias o desarrollo de actividades relacionados a la construcción, la otorgará la Dirección de Planificación, para lo cual bastará con el Permiso de construcción y el pago correspondiente a \$10 dólares por los 30 días o fracción.

## CAPITULO VIII DE LAS INFRACCIONES

### SECCIÓN I DE LA COMPETENCIA PARA EL JUZGAMIENTO

**Art. 152.- Ente controlador.-** La Dirección de Planificación será responsable del control de construcciones; tendrá la competencia conforme al Código Orgánico Administrativo, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, y la ordenanza respectiva sancionatoria.

**Art. 153.-** Previo al inicio del proceso sancionatorio, el responsable del control de las construcciones citará al presunto infractor a manera de un primer llamado de atención o aviso para que cumpla con los debidos trámites y los respectivos permisos de construcción, de hacer caso omiso o no cumplir con el permiso correspondiente se dará por iniciado el proceso sancionatorio.



**Art. 154.- Penas aplicables.-** Las sanciones aplicables a los infractores de las disposiciones de esta Ordenanza, se guiarán por los siguientes parámetros:

1. Que la sanción sea proporcional al hecho que se acusa;
2. Que la sanción consista en una o más de las siguientes medidas:
  - a) Sanciones pecuniarias de cuantía fija que oscilarán entre el diez por ciento de un salario básico unificado hasta cien salarios básicos unificados.
  - b) Sanciones pecuniarias de cuantía proporcional, fijadas en una proporción variable entre una a cinco veces el monto del criterio de referencia. Este criterio de referencia podrá consistir, entre otros, en el beneficio económico obtenido por el infractor, el valor de los terrenos, construcciones, garantías otorgadas, o cualquier otro criterio de similares características.
  - c) Derrocamiento de la obra, desmontaje en general, el retiro a costa del infractor del objeto materia de la infracción administrativa.
  - d) Clausura temporal o definitiva de la obra.
  - e) Cancelación definitiva de licencias, permisos o autorizaciones administrativas.
  - f) Decomiso de los bienes (herramientas) materia de la infracción administrativa.
  - g) Suspensión provisional o definitiva de la obra, materia de la infracción.
  - h) Desalojo del infractor del bien inmueble materia de la infracción.
  - i) Reparación del daño causado a costa del infractor:
  - j) Ejecución del monto total de garantía otorgado a favor del Municipio y,
  - k) Cualquier otra medida administrativa contemplada en el derecho público ecuatoriano.

**Art. 155.- Categorización de infracciones.** - Para el debido juzgamiento se categorizarán las infracciones como: infracción leve e infracción grave.

**Art. 156.- Proceso sancionatorio.-** El proceso sancionatorio se lo aplicará de conformidad a lo establecido en el Código Orgánico Administrativo y a la norma local.

## SECCION II DE LAS SANCIONES A LAS INFRACCIONES LEVES

**Art. 157.-** Las infracciones leves serán sancionadas de la siguiente manera:

- a) Quienes construyan obras menores sin la debida autorización municipal, siempre y cuando no se haya infringido el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón La Concordia, serán sancionados con una multa equivalente al 10% de un salario básico unificado.
- b) Quienes construyan obras consideradas mayores sin la debida autorización municipal, siempre y cuando no se haya infringido el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón La Concordia, serán sancionados con una multa equivalente al 35 % de un salario básico unificado.
- c) Quienes construyan obras con autorización municipal pero que excedan lo estipulado en los permisos administrativos, siempre y cuando no se haya





- infringido el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón La Concordia, serán sancionados con una multa equivalente al 50 % de un salario básico unificado, sin perjuicio de LA OBLIGACION DE regularizar el proyecto.
- d) Los que obstaculicen las inspecciones y control Municipal, será sancionado con una multa equivalente al 25 % de un salario básico unificado.
  - e) Quien no ubique el rótulo de información en la obra se hará merecedor de una multa equivalente al 10 % de un salario básico unificado.
  - f) Quienes realicen las descargas de aguas lluvias sin hacer uso de la respectiva canalización horizontal y vertical que conste representada en el proyecto, serán sancionados con una multa equivalente al 25% del salario básico unificado, sin perjuicio de realizar los correctivos correspondientes.
  - g) Quienes hagan uso del espacio público con materiales de construcción sin el debido permiso, serán sancionados con una multa equivalente del 25% del salario básico unificado, sin perjuicio de tramitar los permisos correspondientes.
  - h) Quienes hagan uso de una obra que no cuente con el debido permiso de habitabilidad, serán sancionados con una multa equivalente del 25% del salario básico unificado.
  - i) El propietario o constructor que cause daños a bienes de uso público, tales como calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques, o similares, o a terceros, será sancionado con multa del 100 % del salario básico unificado y de ser el caso se hará la retención del 100% del fondo de garantía; además estará obligado a restituir, reparar o reconstruir el daño en un plazo máximo de quince días laborables contados a partir de la notificación.
  - j) Quienes construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones contando con el permiso de construcción, pero que no cumplan con lo estipulado en el mismo, serán sancionados con una multa equivalente al 100% del salario básico unificado.
  - k) Los que destinen un predio o una edificación a actividades que impliquen formas no permitidas o incompatibles de uso del suelo, serán sancionados con una multa equivalente al 100% del salario básico unificado, sin perjuicio de que el Director de Planificación notifique a la entidad correspondiente para la respectiva clausura del local.

### SECCION III

#### DE LAS SANCIONES A LAS INFRACCIONES GRAVES

**Art. 158.- Urbanizaciones sin autorización municipal.-** Quien urbanice, venda lotes o construcciones en urbanizaciones que no cuenten con la Resolución de aprobación por parte de Alcaldía, incurrirá en el delito de estafa, tipificado en el Código Orgánico Integral Penal. La Municipalidad aplicará las sanciones económicas y administrativas previstas en la Ley y en las respectivas ordenanzas.

**Art. 159.- Sanción para otras infracciones graves.-** Quienes construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones contraviniendo las normas establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón La Concordia, serán sancionados con una multa equivalente a 10 salarios básicos unificados y la inmediata suspensión o clausura de la obra de ser necesario, sin perjuicio de que el Director de Planificación



ordene los correctivos necesarios dentro de un plazo que no exceda los 60 días, sin perjuicio de que se ordene la demolición de la construcción.

**Art. 160.-** Al momento de iniciar el proceso constructivo, se deberá colocar un rótulo en donde se exhiba como mínimo la siguiente información: número y fecha del permiso de construcción, el nombre del propietario, nombre del profesional responsable de la obra y el área de construcción.

Este rótulo será colocado dentro del predio, en el frente principal de la construcción, a una altura mínima de 2.50 m. Su tamaño deberá ser mínimo de 60cm x 80cm.

**Art. 161.-** Con la finalidad de conservar el ornato de la ciudad, todo lote baldío deberá contar con su cerramiento y permanecer limpio de maleza. El propietario del lote que no atienda las advertencias Municipales para el cumplimiento de esta obligación se somete a cancelar el valor de los trabajos de construcción del cerramiento y de la limpieza, que serán recargados al valor del impuesto predial.

**Art. 162.-** Las construcciones existentes que no evidencien notificaciones o llamados de atención por parte de la Comisaría de Construcciones, y que se hayan levantado previo a la aprobación de esta ordenanza podrán legalizarse conforme a lo establecido en la aprobación de planos y la tasa de legalización será la establecida en el literal a del art. 131 de esta ordenanza, siempre que se respeten las normas de regulación del Plan de Uso de Suelo vigente. En caso contrario, se acogerán a sus respectivas salvedades.

**Art. 163.-** El Concejo Municipal está facultado a ordenar demoliciones de edificaciones que se constituyan en un peligro inminente para la salud e integridad física de los transeúntes o moradores, previo informe de la Dirección de Planificación. Para tomar la medida de demolición, previamente se la hará conocer por escrito al propietario del inmueble, concediéndole un plazo de 30 días para que tome las medidas de seguridad o proceda a demolerlo por su cuenta. Caso contrario, de no realizar la demolición, ésta la efectuará la municipalidad y el costo de la misma lo pagará el propietario sin derecho a reclamo de indemnización de ninguna clase.

**Art. 164.-** Son parte integrante de esta ordenanza los siguientes:

- a) Anexo 1, Libro Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2030.
- b) Anexo 2, Libro Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- c) Anexo 3, Normas de Arquitectura y Urbanismo del Cantón La Concordia.
- d) Anexo 4, Mapas resultantes del componente estructurante urbanístico.
- e) Anexo 5, Instrumentos de gestión (cuadros).

### DISPOSICIONES GENERALES.

**PRIMERA.-** La Dirección de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de la Concordia coordinará conjuntamente con la Jefatura de Participación Ciudadana el Consejo de Planificación Cantonal. Coordinara los procedimientos para

la ejecución, armonización del PDOT cantonal con los PDOT de los otros niveles de gobierno, a través de los mecanismos de participación establecidas en la Constitución, la Ley y la normativa de Participación del GAD Municipal; administrará el Banco de Proyectos del PDOT y realizará el registro de nuevos proyectos generados por las Direcciones y Unidades pertinentes en el periodo 2018-2023.

**SEGUNDA.-** La gestión de financiamiento ante los organismos nacionales y de la cooperación Internacional se realizará de acuerdo con la prioridades de los programas y proyectos establecidos en el PDOT Cantonal y los aprobados como prioritarios por la autoridad ejecutiva o instancia pertinente.

**TERCERA.-** Las demoliciones efectuadas en las construcciones que contravienen esta ordenanza no darán derecho a reclamo de indemnización de ninguna clase

**CUARTA.-** Si una autorización para levantar una edificación ha sido obtenida mediante la presentación de información, datos, documentos o representaciones gráficas falsas, será anulada, en cualquier estado que se encuentre el avance de la obra. El comisario de construcción ordenará como medida cautelar la suspensión de la obra y de ser el caso la demolición de la misma, sin perjuicio de que se instauren las acciones civiles y penales que correspondan.

**QUINTA.-** Es obligación del propietario de la obra presentar el Permiso de Construcción al Comisario de construcciones o los inspectores municipales que lo solicitaren.

**SEXTA.-** Los requisitos del procedimiento y medios para alcanzar la autorización estarán regulados en el ordenamiento jurídico municipal, por lo que se prohíbe el requerimiento de informes o requisitos que no estén expresamente determinados en una norma; salvo que, expresamente y en el caso de autorización por el procedimiento de revisión previa, se requiera de informes adicionales por parte de la unidad administrativa otorgante, en razón del evidente riesgo a las personas, los bienes, o al ambiente que pueda suponer la actuación del contribuyente.

**SÉPTIMA.-** Es potestad de la máxima autoridad del ejecutivo del gobierno autónomo descentralizado municipal, simplificar, mediante la correspondiente resolución administrativa y en el ejercicio de sus potestades, los procedimientos previstos en esta ordenanza; así como, elaborar las instrucciones administrativas y flujos de procedimientos necesarios para la aplicación de las herramientas de gestión para la construcción, que serán expedidos atendiendo a las necesidades de la gestión.

**OCTAVA.-** Las aprobaciones o permisos de construcción que se otorguen a partir de la expedición de la presente ordenanza, observarán y harán respetar las regulaciones establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón La Concordia a las obras civiles propuestas en terrenos vacíos o construcciones nuevas, más no a las que ya están construidas para éstos casos y de ser posible se hará cumplir con el coeficiente de ocupación del suelo de ese predio sin importar hacia donde se dejen retiros.



### DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

**PRIMERA.-** La Dirección de Planificación del GAD Municipal coordinará el proceso de ajuste al Plan Operativo Anual para incorporar los programas y proyectos establecidos en el PDOT y recomendará las reformas presupuestarias que se requieran para la ejecución de los programas y proyectos y el cumplimiento de las metas establecidas.

**SEGUNDA.-** Se dispone a las Direcciones de Planificación, Participación Ciudadana y Jefatura de Comunicación Social realicen la respectiva difusión sobre la aprobación de esta Ordenanza tanto en medios de radio difusión, televisión y escritos como también en campañas informativas a la ciudadanía, según lo determina el inciso segundo del artículo 48 del Código de Planificación y Finanzas Públicas

### DISPOSICIÓN FINAL

Esta Ordenanza entrara en vigencia a partir de su expedición y sanción sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal y/o el Registro Oficial.

### DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Deróguese la Ordenanza N° GADMLC-SG-2015-144 Sustitutiva del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón La Concordia periodo 2015-2019; Ordenanza N° GADMCLC-SG-2018-188 de la alineación del Plan de Desarrollo Cantonal al Plan Nacional de Desarrollo 2017-2021; Ordenanza N° GADMLC-SG-2016-166 Reforma a la Ordenanza sustitutiva del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón La Concordia periodo 2015-2019; Ordenanza N° 99-2013-SG de Uso y Ocupación de Suelo, Control, Gestión Urbana y Construcción de Edificaciones en el Cantón La Concordia; Ordenanza N° GADMCLC-CM-2019-208 de Gestión Urbana del cantón La Concordia; Ordenanza N° GADMCLC-CM-2020-217 de Control de Construcciones del cantón La Concordia; Ordenanza N° 127-2014-SG-GADMCLC la ordenanza municipal que norma los errores técnicos de las áreas de terrenos de los perímetros urbanos pertenecientes al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Concordia, producto de errores técnicos de medición, cuyas escrituras difieren con la realidad física de campo.

Dado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal a los veinte y cuatro días del mes de marzo del 2021.



Sr. Luis David Alava Alcivar  
**ALCALDE DEL CANTÓN**



Ab. Carlos Revelo Zambrano M.Sc  
**SECRETARIO GENERAL (E)**

**CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN:** El infrascrito Secretario General (E) del GAD Municipal La Concordia, **CERTIFICA QUE: ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, PDYOT 2030 Y AL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO**, se trató en primer debate en Sesión Extraordinaria 19 de febrero de 2021 y en segundo debate en Sesión Ordinaria el 24 de Marzo del 2021.

**LO CERTIFICO.**



Ab. Carlos Revelo Zambrano M.Sc.  
**SECRETARIO GENERAL (E)**  
**GAD MUNICIPAL LA CONCORDIA**

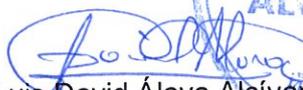
**ALCALDÍA DEL CANTÓN.-** Una vez que el Concejo Municipal ha conocido, discutido y aprobado **ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, PDYOT 2030 Y AL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO**, la sanciono y dispongo su publicación, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 322, 323 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, a efecto de su vigencia y aplicación legal.

**EJECÚTESE. - NOTIFÍQUESE.-**

La Concordia, 1 de abril de 2021.



**ALCALDÍA**

  
Sr. Luis David Álava Alcívar  
**ALCALDE DEL CANTÓN**



**CERTIFICACIÓN.-** El infrascrito Secretario General (E) del GAD Municipal de La Concordia **CERTIFICA QUE:** el Sr. Luis David Álava Alcívar, Alcalde del cantón, proveyó y firmó la ordenanza que antecede en la fecha señalada. **LO CERTIFICO.-**

Ab. Carlos Revelo Zambrano M.Sc.  
**SECRETARIO GENERAL (E)**  
**GAD MUNICIPAL LA CONCORDIA**



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN LA CONCORDIA

### ORDENANZA DE APLICACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) Y CONTROL DE EDIFICACIONES EN EL CANTÓN LA CONCORDIA

#### CUADRO No. 1.1: CODIFICACIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN

AMBITO	CLASE	CODIGO	DESCRIPCIÓN
APROVECHAMIENTO RECURSOS NATURALES	PRODUCTIVA	UAPA	Unidad Agrícola Productiva Cultivos, plantaciones, establos, trojes, silos e invernaderos; vivienda de productores y/o trabajadores. 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. Bosques y plantaciones. Instalaciones para el procesamiento maderero
	ECOTURISTA	FAEA	Edificaciones para selección, clasificación, procesamiento, transformación, almacenamiento, embalaje-empaque, distribución y comercialización de productos agropecuarios; venta vehículos y maquinaria pesada.
RESIDENCIAL	RURAL-URBANO	RR	Fincas Agropecuarias Ecoturísticas
		RUD202	Residencial Rural Urbano (Centros Poblados), lote 200,00 m <sup>2</sup>
	URBANO	RUC 202	Residencial urbano, lote 200,00 m <sup>2</sup>
		RUC 203	Residencial urbano, lote 200,00 m <sup>2</sup>
		RUISD 102	Residencial urbano de Interés Social, lotes de 100,00 m <sup>2</sup>
VECINAL	CV	Comercio básico: tiendas de barrio, carnicerías, farmacias, 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, 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, vidrieras y espejos, internet, café net y similares, comidas rápidas, baños turcos y sauna, venta de alimentos y accesorios para mascotas 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. Oficinas: privadas individuales hasta 120 m <sup>2</sup> . Aljamiento doméstico: Casa de huéspedes, posadas, residencias estudiantiles con menos de 6 habitaciones. Comercios especializados a menor escala: frigoríficos con venta de embutidos similares, delicatessen, 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, centros de cosmetología y masajes terapéuticos, centros de reacondicionamiento físico y servicios vinculados con la salud y la belleza (SPA), restaurantes con venta moderada de bebidas alcohólicas, funerarias. 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 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 dental de gas menos de 20 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 fabricadoras, mecánicas livianas, mecánicas semipesadas, mecánica general, electricidad automotriz, vidriería automotriz, mecánica de motos, pintura automotriz, chapistería, mecánica eléctrica, vulcanizadoras, fibra de vidrio.	
SECTORIAL	CS		



<b>COMERCIAL</b>		Centros comerciales de hasta 5000 m2 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, los moteles deberán guardar un radio de distancia de 200m, con centros educativos, casas de salud, iglesias y parques. Centros de juego: Juegos de salón, electrónicos y mecánicos sin apuesta o premios en dinero, salas de billar con venta moderada de bebidas alcohólicas, pingpong, salas de bolos. Centros de diversión: A.- Cantinas, bares, video bar, restobar, pool-bar, bar- restaurante, pub (establecimiento donde se sirven bebidas alcohólicas y refrigerios, combinado con dominó, ajedrez, billar, fútbolín y/o dardos), karaoke, discotecas, peñas, salas de proyección para adultos. B.- Cafés - concierto, salones de banquetes y recepciones. Estas instalaciones guardarán un radio de distancia de 100m (cien metros) con centros educativos y casas de salud y religiosos; 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.
	ZONAL	CZ
	ESPECIAL	CE
	RESTRINGIDO	CR



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN LA CONCORDIA

## ORDENANZA DE APLICACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) Y CONTROL DE EDIFICACIONES EN EL CANTÓN LA CONCORDIA

**CUADRO No. 1.2: CODIFICACIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN**

AMBITO	CLASE	TIPO	CODIGO	DESCRIPCIÓN
EQUIPAMIENTO	ZONAL	BIENESTAR SOCIAL	EZB	Bienestar social ancianatos, orfanatos, defensa civil, bomberos, retenes policiales y UPC
		CULTURAL	EZC	Cultural, centros culturales, museos, centros de documentación, bibliotecas, galerías de arte
		RECREACIONAL ABIERTO	EZR	Recreacional abierto, parques urbanos deportivos, piscinas, áreas verdes, Polideportivos, parques urbanos, plazas.
		RECREACIONAL CERRADO	EZT	Recreacional cerrado, centro de espectáculos de exposiciones de cine
		RELIGIOSO	EZH	Religioso, centros religiosos y conventuales
		TURÍSTICO	EZH	Turísticos, centros de turismo, hotelerías, convenciones
		CEMENTERIO	EZM	Cementerios, criptas, crematorios
		EDUCACIÓN	EZE	Educación, centro de investigación y experimentación a nivel medio y superior, escuelas-taller para aprendizaje y capacitación Locales preescolares, escuelas. Unidades educativas, centros de educación especial, técnica, artesanal, laboral, ocupacional, investigación, escuela - taller. Campus universitarios o politécnicos, Sedes universitarias o politécnicas, Institutos tecnológicos, Conservatorio, Seminarios mayores, monasterios, conventos
		SALUD	EZS	Salud clínicas, hospitales de urgencias, generales y especializados Subcentros de salud, consultorios médicos y dentales Hospital del día, Centros de Salud, Clínicas (15 camas) Edificios de consultorios (20 u) Hospital de especialidades, Hospital general, Clínicas-hospital, Edificios de Consultorios (+20 u), Hospital de enfermedades mentales, Centros de reposo y rehabilitación.
		INSTITUCIONAL	EZI	Institucional referentes a gestión pública descentralizada, seguridad, organización social, oficinas de CNT, empresa eléctrica y similares.
ESPECIAL	ESPECIAL	RECREACIONAL	EER	Recreacional, ecológico, parques, viveros, jardín botánico y zoológico. Parque infantil o barrial, canchas múltiples, áreas deportivas de ligas barriales o parroquiales, gimnasios locales, gallera o palenque. Las galleras podrán ubicarse fuera del perímetro urbano. Estadio, coliseo, acuario, complejos deportivos, parques de deportes extremos, equipamientos especializados para deportes únicos; pistas de moto cross, bicicletas, 4x4, etc.
		TURÍSTICO	EEH	Turístico paseos escénicos y sendas turísticas
		INSTITUCIONAL	EEI	Institucional sede para asociaciones y organizaciones públicas y privadas.
		ADMINISTRATIVO	EEA	Administrativo centros de administración seccional y local
		CIENTÍFICA	E	Equipamiento Especial de Investigación Científica – Bosque "La Perla"
SERVICIOS PÚBLICOS	SERVICIOS PÚBLICOS	TRANSPORTE	ESPT	Transporte parqueaderos públicos y privados, terminales terrestres, férreos y aéreos.
		INFRAESTRUCTURA	ESPI	Infraestructura tanques de almacenamiento y tratamiento de agua potable, subestaciones eléctricas centrales telefónicas
		PROCESADORA RESIDUOS	ESPO	Tratamiento de desechos sólidos, ruidos, incineración de basura, relleno sanitario, planta procesadora de basura



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN LA CONCORDIA

ORDENANZA DE APLICACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS)  
Y CONTROL DE EDIFICACIONES EN EL CANTÓN LA CONCORDIA

### CUADRO No. 1.3: CODIFICACIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN

AMBITO	CLASE	TIPO	CODIGO	DESCRIPCIÓN
CONSERVACIÓN	PREVENCIÓN	1	PE1	Equipamiento especial, escénico y turístico
		3	PE3	Forestal, bosques, deforestar y pastos
		4	PE4	Ambiental-Ecológico, elementos del paisaje, escenarios naturales, demarcaciones ecológicas especiales, protección de ríos y quebradas, áreas ecológicas y comunas.
	PROTECCIÓN	RIESGO	PER	Zona de riesgo por falla geológica
RIOS ESTEROS		PER1 PER2	Ríos , y cuencas hidrográficas Esteros	
INDUSTRIAL	BAJO IMPACTO	1	I - 1	Talleres artesanales, pequeña industria no contaminante, confecciones, manufactura de joyas, talleres fotográficos : similares, mecánicas, automotrices livianas y actividades agropecuarias no podrán calificarse en este grupo ninguna industria con más de 20 operarios y no podrán laborar más de 12 horas diarias.
		2	I - 2	Pequeña industria en general, mecánicas automotrices semipesadas, aserraderos menores, tintorerías, imprentas, bloqueras, distribución de pinturas, productos plásticos, artículos de tierra, yeso, arcilla, papel, bebidas gaseosas y distribuidoras de artículos inflamables, no compatibles con uso residencial.
	ALTO IMPACTO	3	I - 3	Industria en general excepto las peligrosas, criaderos y procesadoras de animales para uso comercio procesamiento de ácidos, aceites, bebidas alcohólicas, curtiembres, destilerías, carrocerías, estampados, metales fundiciones, aserraderos, pinturas, vidrios, plantas termo-eléctricas y pequeña industria contaminante, r compatibles con uso residencial.
		4	I - 4	Almacenamiento de combustibles, envasadoras de gas, almacenamiento de petróleo y derivados radiactivos, tóxicos, proceso de minerales y similares. Fábricas de compuestos químicos, productos químicos inflamables y volátiles, fábricas de instituciones de investigación, Instituciones militares, con excepción de centros hospitalarios. Implantación de este tipo de industrias, mayor a 3 Km de distancia del Perímetro Urbano de la ciudad y centros poblados.



### GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN LA CONCORDIA

#### PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS)

CUADRO No. 2: COMPATIBILIDAD/INCOMPATIBILIDAD USOS DE SUELO

SIMBOLOGÍA	ZONAS							
	RURAL	RESIDENCIAL URBANO	RESIDENCIAL RURAL	COMERCIO SECTORIAL	COMERCIO ZONAL	EQUIPAMIENTO	PREVENCIÓN	PROTECCIÓN
CODIGO								
USO								
P								
C								
R								
X								
ACTIVIDADES	CODIGO							
APROVECHAMIENTO PRODUCTIVA	UAPA	X	C	C	C	C	C	C
RECURSOS NATURALES ECOTURISTA	FAEA	X	C	C	C	C	C	C
RESIDENCIAL	RR	P	C	C	C	C	X	X
	RU	C	P	C	C	C	X	X
	CV	C	C	C	C	C	R	X
	CS	C	C	P	C	C	X	X
	CZ	C	R	C	P	R	X	X
	CE	C	R	R	R	X	X	X
	CR	C	X	X	X	X	X	X
	11	C	R	R	R	X	X	X
	12	C	X	X	R	R	X	X
	13	C	X	X	X	X	X	X
	14	R	X	X	X	X	X	X
	EZ	C	C	C	C	P	R	X
	EE	C	C	C	C	C	R	X
	E	C	R	R	R	C	C	R
	ESP	C	R	C	R	C	R	X
	PE	C	R	R	R	C	P	C
	PER	C	R	R	R	C	C	P



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN LA CONCORDIA

## ORDENANZA DE APLICACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) Y CONTROL DE EDIFICACIONES EN EL CANTÓN LA CONCORDIA

### CUADRO No. 3: USO DE SUELO EN EJES VIALES

Codigo	Uso del suelo	Forma de Ocupación del suelo	Lote mínimo	Frente mínimo	Relación Frente-Fondo	Altura máxima		Retiros mínimos				COS	CUS	Topología	Densidad neta	Nombre de vías principales
						Pisos	metros	F	LD	LI	P					
CZD206	Comercio Zonal	Sobre línea de fábrica	200	12	1 a 2	6	21.00	0	3	0	3	70	420	Residencial-comercial	800	E1 - SIMÓN PLATA TORRES (E1-S.P.T.) Hasta el redondel Paralelo 0°
CZD206	Comercio Zonal	Sobre línea de fábrica	200	12	1 a 2	6	21.00	0	3	0	3	70	420	Residencial-comercial	800	S20 - WALTER OCAMPO HERAS (S20-W.O.H.) Desde el redondel Paralelo 0° hasta E21
CSD204	Comercio Sectorial	Sobre línea de fábrica	200	12	1 a 2	4	14.00	0	3	0	3	70	280	Residencial-comercial	500	S20-W.O.H. desde E21 hasta N5
CSD204	Comercio Sectorial	Sobre línea de fábrica	200	10	1 a 2	4	14.00	0	0	0	3	85	340	Residencial-comercial	800	N5 - AGUSTÍN OCAMPO SANTANDER
CSD204	Comercio Sectorial	Sobre línea de fábrica	200	10	1 a 2	4	14.00	0	0	0	3	85	340	Residencial-comercial	500	E6 - LOJA
CSD204	Comercio Sectorial	Sobre línea de fábrica	200	10	1 a 2	4	14.00	0	0	0	3	85	340	Residencial-comercial	800	E1-S.P.T.(salida a Sto. Dgo.): del redondel Paralelo 0° a Limite Urbano Sur
CSD204	Comercio Sectorial	Sobre línea de fábrica	200	10	1 a 2	4	14.00	0	0	0	3	85	340	Residencial-comercial	800	S20-W.O.H.:del redondel Paralelo 0° a lim. urbano oeste
CSD203	Comercio Sectorial	Sobre línea de fábrica	200	10	1 a 2	3	10.50	0	0	0	3	85	255	Residencial-comercial	800	N27 - CÉSAR CUEVA HEREDIA
CSD203	Comercio Sectorial	Sobre línea de fábrica	200	10	1 a 2	3	10.50	0	0	0	3	85	255	Residencial-comercial	600	E27 - LOS NARANJOS desde N5 a S6
CSD203	Comercio Sectorial	Sobre línea de fábrica	200	10	1 a 2	3	10.50	0	0	0	3	85	255	Residencial-comercial	600	E27 - LOS NARANJOS; de N21 a N5
CSD203	Comercio Sectorial	Sobre línea de fábrica	200	10	1 a 2	3	10.50	0	0	0	3	85	255	Residencial-comercial	600	O3 - ROBERTO ESTACIO
CSD203	Comercio Sectorial	Sobre línea de fábrica	200	10	1 a 2	3	10.50	0	0	0	3	85	255	Residencial-comercial	600	O4 - ELÍAS CEDEÑO JERVES
CSD203	Comercio Sectorial	Sobre línea de fábrica	200	10	1 a 2	3	10.50	0	0	0	3	85	255	Residencial-comercial	600	O3 - RAMÓN ELOY CÁCERES
CSD203	Comercio Sectorial	Sobre línea de fábrica	200	10	1 a 2	3	10.50	0	0	0	3	85	255	Residencial-comercial	600	S6 - PICHINCHA
CSD203	Comercio Sectorial	Sobre línea de fábrica	200	10	1 a 2	3	10.50	0	0	0	3	85	255	Residencial-comercial	600	N21 - SUZANNE SHEPARD
CSD203	Comercio Sectorial	Sobre línea de fábrica	200	10	1 a 2	3	10.50	0	0	0	3	85	255	Residencial-comercial	600	E13 - JOSÉ UBERTO QUIÑÓNEZ
CSD203	Comercio Sectorial	Sobre línea de fábrica	200	10	1 a 2	3	10.50	0	0	0	3	85	255	Residencial-comercial	600	E14 - SIMÓN BOLIVAR
CSD203	Comercio Sectorial	Sobre línea de fábrica	200	10	1 a 2	3	10.50	0	0	0	3	85	255	Residencial-comercial	600	N16 - MARTHA ROLDÓS; DE E1 a N5
CSD203	Comercio Sectorial	Sobre línea de fábrica	200	10	1 a 2	3	10.50	0	0	0	3	85	255	Residencial-comercial	600	E20 - LOS PINOS
CSD203	Comercio Sectorial	Sobre línea de fábrica	200	10	1 a 2	3	10.50	0	0	0	3	85	255	Residencial-comercial	600	N3 - ESMERALDAS desde E23 a E33
CSD203	Comercio Sectorial	Sobre línea de fábrica	200	10	1 a 2	3	10.50	0	0	0	3	85	255	Residencial-comercial	600	N4 - MIRIAM HERAS CEVALLOS desde E23 a E33
CSD203	Comercio Sectorial	Sobre línea de fábrica	200	10	1 a 2	3	10.50	0	0	0	3	85	255	Residencial-comercial	600	E23 - LOS ALMENDROS desde N5 a S6
CSD203	Comercio Sectorial	Sobre línea de fábrica	200	10	1 a 2	3	10.50	0	0	0	3	85	255	Residencial-comercial	600	E24 - LOS ÁLAMOS desde N5 a S6
CSD203	Comercio Sectorial	Sobre línea de fábrica	200	10	1 a 2	3	10.50	0	0	0	3	85	255	Residencial-comercial	600	E21 - EDUARDO LUDEÑA desde S20 a S30
CSD203	Comercio Sectorial	Sobre línea de fábrica	200	10	1 a 2	3	10.50	0	0	0	3	85	255	Residencial-comercial	600	E14 - SIMÓN BOLIVAR desde S20 a S30
CSD203	Comercio Sectorial	Sobre línea de fábrica	200	10	1 a 2	3	10.50	0	0	0	3	85	255	Residencial-comercial	600	E6 - LOJA desde S21 a S25
CSD203	Comercio Sectorial	Sobre línea de fábrica	200	10	1 a 2	3	10.50	0	0	0	3	85	255	Residencial-comercial	600	E8 - JUAN PÍO MONTUFAR desde S21 a S25
CSD203	Comercio Sectorial	Sobre línea de fábrica	200	10	1 a 2	3	10.50	0	0	0	3	85	255	Residencial-comercial	600	E11 - DE LOS CAFETOS desde S21 a S25
CSD203	Comercio Sectorial	Sobre línea de fábrica	200	10	1 a 2	3	10.50	0	0	0	3	85	255	Residencial-comercial	600	S21 - CÉSAR TORRES desde E6 a E11
CSD203	Comercio Sectorial	Sobre línea de fábrica	200	10	1 a 2	3	10.50	0	0	0	3	85	255	Residencial-comercial	600	S25 - MARIO CEDEÑO VERA desde E6 a E11
RUC 202	Residencial urbano	Continuo	200	10	1 a 2	2	7.00	3	0	0	3	70	140	Residencial-comercial	600	E35 - RIO BRAVO
RUD204	Residencial urbano	Sobre línea de fábrica	200	10	1 a 2	4	14.00	0	0	0	3	85	340	Residencial-comercial	800	S16 - 25 de DICIEMBRE
CEC602	Comercio Especial	Continuo	600	20	1 a 15	2	7.00	5	5	0	5	50	100	Residencial-comercial	130	S20-W.O.H.: Fuera del limite urbano Oeste: FONDO 50 mts.
<b>USO DE SUELO EN EJES VIALES EN PARROQUIAS</b>																
CSD203	Comercio Sectorial	Sobre línea de fábrica	200	10	1 a 2	3	10.50	0	0	0	3	85	255	Residencial-comercial	600	AVENIDAS PRINCIPALES (ver plano)

EN LOCALES COMERCIALES E INDUSTRIALES LA ALTURA PODRÁ EXCEDER EL 50% A LA ALTURA PERMITIDA.

EN LAS VÍAS MENORES A 10 METROS DE ANCHO LA ALTURA DE EDIFICACIÓN NO SUPERARÁ LOS 3 PISOS O LOS 10.50M DE ALTURA

## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN LA CONCORDIA

### ORDENANZA DE APLICACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) Y CONTROL DE EDIFICACIONES EN EL CANTÓN LA CONCORDIA

#### CUADRO No. 4: ZONIFICACION URBANA

Código	Uso	Densidad Neta
		Hab / has
UapA	Unidad Agrícola Productiva	4
FaeA	Finca Agropecuaria Ecológica	4
RUD202	Residencial Urbano	200
RUC 202	Residencial Urbano	250
RUC 203	Residencial Urbano	500
CSD 203	Comercial Sectorial	380
CZD 204	Comercial Zonal	500
CZD 306	Comercial Zonal	800
RuisD 102	Residencial Urbano de Interés Social	500

Variación: Si Aumentara Números de Pisos



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN LA CONCORDIA

## ORDENANZA DE APLICACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) Y CONTROL DE EDIFICACIONES EN EL CANTÓN LA CONCORDIA

### CUADRO 5.1: USOS DE SUELO EN CABECERA CANTONAL

Código	Uso del suelo	Forma de Ocupación del suelo	Lote mínimo	Frente mínimo	Relación Frente-Fondo	Altura máxima metros	Retiros mínimos			COS	CUS	Topología	Densidad neta	Observaciones
							F	LD	LI					
RUB403	Residencial urbano	Pareada	400	15	1 a 2	3	3	0	3	60	180	Multifamiliar	300	
RUD204	Residencial urbano	Sobre línea de fábrica	200	10	1 a 2	4	0	0	3	85	340	Multifamiliar	800	
RUD203	Residencial urbano	Sobre línea de fábrica	200	10	1 a 2	3	0	0	3	85	255	Multifamiliar	600	
RUC203	Residencial urbano	Continua	200	10	1 a 2	3	0	0	3	70	210	Multifamiliar	600	
RUD202	Residencial urbano	Sobre línea de fábrica	200	10	1 a 2	2	0	0	3	85	170	Multifamiliar	400	
RUC202	Residencial urbano	Continua	200	10	1 a 2	2	0	0	3	70	140	Multifamiliar	400	
RUjSD102	Residencial urbano	Sobre línea de fábrica	100	7	1 a 2	2	0	0	3	70	140	Unifamiliar	380	Vivienda Interés Social
CZD206	Comercio Zonal	Sobre línea de fábrica	200	10	1 a 2	6	0	0	3	85	510	Residencial-comercial	800	
CSD204	Comercio Sectorial	Sobre línea de fábrica	200	10	1 a 2	4	0	0	3	85	340	Residencial-comercial	800	
CSD203	Comercio Sectorial	Sobre línea de fábrica	200	10	1 a 2	3	0	0	3	85	255	Residencial-comercial	800	
SOTE	OLEODUCTO - POLIDUCTO: Retiro de Protección de 15,00 m a cada lado del eje. No urbanizable													
LTI	LÍNEA DEL SISTEMA INTERCONECTADO: Retiro de Protección de 15,00 m a cada lado del eje. No urbanizable													
EEIC	ECOLÓGICO DE INVESTIGACIÓN CIENTÍFICA: No urbanizable													
PER1	PROTECCIÓN RIO BLANCO: Retiro de Protección de 50 m del borde superior a cada lado. No urbanizable													
PER2	PROTECCIÓN ESTEROS: Retiro de Protección de acuerdo a cuadro N° 11													
PE4	FRANJA DE PREVENCIÓN Y PROTECCIÓN – No urbanizable													
EER	Ecológico Recreativo													
CR	COMERCIO RESTRINGIDO: Zona de Tolerancia conforme a la ordenanza del PdyOT y PUGS													
														Bosque "La Perla"
														Bosque "La Perla"

En los casos de proyectos de interés social donde éstos se desarrollen de manera vertical la tipología será considerada como multifamiliar



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN LA CONCORDIA

### ORDENANZA DE APLICACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) Y CONTROL DE EDIFICACIONES EN EL CANTÓN LA CONCORDIA

#### CUADRO No. 5.2: USOS DEL SUELO EN CABECERAS PARROQUIALES

Código	Uso de suelo	Forma de ocupación del suelo	Lote mínimo	Frente mínimo	Relación Frente-Fondo	Altura Máxima			Retiros mínimos			COS	CUS	Tipología	Densidad neta	Observaciones
						Pisos	m	F	LD	LI	P					
RUC202	Residencial urbano	Continua	200	10	1 a 2	2	7	3	0	0	3	70	140	Bifamiliar	400	
CSD203	Comercio sectorial	Sobre línea de fábrica	200	10	1 a 2	3	10.5	0	0	0	3	85	255	Resd. Mult.	600	
PER2	PROTECCIÓN ESTEROS: Retiro de protección de acuerdo a cuadro N° 11															

o de suelo que se podrá adoptar a los centros poblados que mediante acto administrativo se determine su perímetro urbano

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
DEL CANTÓN LA CONCORDIA**

**ORDENANZA DE APLICACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS)  
Y CONTROL DE EDIFICACIONES EN EL CANTÓN LA CONCORDIA**

**CUADRO No. 6: DERECHO DE VIAS**

NOMBRE DE LA VÍAS PRINCIPALES	TIPO DE VÍA	ANCHO TOTAL
S20 - WALTER OCAMPO HERAS	Expresa	50,00 m
E1 - SIMÓN PLATA TORRES	Arterial	Variable
N27 - CÉSAR CUEVA HEREDIA	Colectora	Variable
E6 - LOJA	Colectora	Variable
E13 - JOSÉ UBERTO QUIÑÓNEZ	Colectora	Variable
O3 - ROBERTO ESTACIO	Colectora	12.00 m
S6 - PICHINCHA	Local	Variable
S4 - AMAZONAS	Colectora	Variable
S16 - 25 de DICIEMBRE	Colectora	Variable
N21 - SUZANNE SHEPARD	Colectora	Variable
E20 - LOS PINOS	Local	Variable
E27 - LOS NARANJOS	Local	Variable
E35 - RIO BRAVO	Local	Variable
N16 - MARTHA ROLDOS	Colectora	Variable
N1 - PRIMERO DE MAYO	Local	Variable
N5 - AGUSTÍN OCAMPO SANTANDER	Arterial	20,00 m

## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN LA CONCORDIA

ORDENANZA DE APLICACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS)  
Y CONTROL DE EDIFICACIONES EN EL CANTÓN LA CONCORDIA

### CUADRO No. 7: ESPECIFICACIONES MÍNIMAS DE VIAS URBANAS

SISTEMA VIAL	TIPO	CARRILES		ESTACIONAMIENTO si/no - dimensión	CUNETAS	ESPALDON	ACERA MÍNIMO	PARTERRE MÍNIMO	SECCIÓN REFERENCIAL	PENDIENTE % MÁXIMA
		# por sentido	Sección							
URBANO	EXPRESA	3	3.65		1,20	2.5		6.00	30.01 a 50.00	6
	ARTERIAL	2-3	3.65	Si, 2.2m	1,20	1.8	4.00	4.00	20.01 a 30.00	6
	COLECTORA	2	3.50	Si, 2.2m	1	1.8	2.00	3.00	12.01 a 20.00	8
	LOCALES	1	3.50	Si, 2.0m	1		1.20		6.01 a 12.00	8
	PEATONALES	1 sentido	3.50				1.20		4.00 a 6.00	2
	CICLO VÍA	2	0.90				1.20		1.80 a 2.40	5
	ESCALINATAS	2	1.20						2.40	2
	Las especificaciones adicionales a este cuadro se las podrá encontrar en el Código de Arquitectura y Urbanismo o la entidad competente									
RURAL	Las especificaciones de este sistema vial se las podrá encontrar en el Código de Arquitectura y Urbanismo o la entidad competente									



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN LA CONCORDIA

### ORDENANZA DE APLICACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) Y CONTROL DE EDIFICACIONES EN EL CANTÓN LA CONCORDIA

#### CUADRO No. 8: DISTANCIAS MINIMAS PARA PROTECCION E INSTALACIONES ESPECIALES

Servicio	Tipo	Área de Protección
SOTE: Esmeraldas- Quito (Oleoducto - Poliducto)	Especial	Desde su eje 15,00m.
Línea de transmisión (230 Kv)	Especial	Desde su eje 15,00m.
Línea de transmisión (138 Kv)	Especial	Desde su eje 10,00m.
Línea de alta tensión (69 Kv)	Especial	Desde su eje 8,00m.
Acueducto - Ríos (ver cuadro N° 11)	Especial	Desde su eje 10,00m.
Esteros (ver cuadro N° 11)	Especial	Desde Borde Superior 3,00m y 15,00m
Ríos (Río Blanco)	Especial	Desde Borde Superior 50,00m
Bosque Protector	Especial	Desde y alrededor de su lindero 10,00m
Vías fuera de límites urbanos	Especial	Desde su eje 25,00m a cerramiento y 30,00m a construcción



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN LA CONCORDIA

ORDENANZA DE APLICACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS)  
Y CONTROL DE EDIFICACIONES EN EL CANTÓN LA CONCORDIA

### CUADRO No. 9.1: CUADRO GENERAL DE EQUIPAMIENTOS

EQUIPAMIENTO	TIPO	RADIO DE INFLUENCIA	NORMA	LOTE MINIMO	POBLACION BASE(Habitantes)								
					500	2000	5000	10000	20000	50000	50000 200000		
<b>1.- EDUCACIÓN</b>													
Preescolar	ESE	400	02 m2/al.	800	X								
Escolar	ESE	800	7 m2/al	2500		X							
<b>2.-EDUCACIÓN MEDIA</b>													
Colegio, Centros de Capacitación y Centros Artesanales	EZE	1500	12 m2/al.	10000			X						
Universidades	EZE	Ciudad	30 m2./al	50000									>200.000
<b>3.- SALUD</b>													
Subcentro	ESS	800	0.06 m2/h	400		X							
Centro	ESS	1500	0.06	800			X						
Clínicas	EZS	1500	90 m2./c.	5000									
Hospitales/Urgencias		3000	90 m2./c.	10000					X				
Hospital General		5000	90 m2./c.	25000						X o			X
Hospital Especialidades		10000	90 m2./c.	25000							X o		X
<b>4.- RECREACIÓN</b>													
Parque Infantil	ESR	400	0.25 m2./h.	400X					X				
Parque Barrial	ESR	800	1 m2./h.	10000						X o			
Centro Deportivo	Ezr		1 m2./h.	10000						X o			
Parque Urbano	EZR	3000	2 m2./h.	10000								X	
Complejo Deportivo	EZR	3000	1 m2./h.	50000								X	
Parque Metropolitano	EER	20000	1.75 m2.	.....									X



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN LA CONCORDIA

ORDENANZA DE APLICACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS)  
Y CONTROL DE EDIFICACIONES EN EL CANTÓN LA CONCORDIA

### CUADRO N° 10: NUMERO MÁXIMO DE UNIDADES EN PROPIEDAD HORIZONTAL

GRUPO	VIVIENDA	COMERCIO UNIDADES	OFICINA UNIDADES
A	De 2 a 10	2 a 20	20 a 40
B	De 11 a 20	21 a 40	41 a 80
C	De 21 a 40	41 a 80	81 a 160
D	De 41 a 70	81 a 140	161 a 280
E	> 71	> 141	> 281

- \* En caso de edificios y conjuntos habitacionales mayor de **4 unidades** de vivienda se requerirán 15 m2 en planta baja para espacios comunales.
- \* En caso de conjuntos habitacionales de hasta **4 unidades** de vivienda, no se requerirá área recreativa



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN LA CONCORDIA

ORDENANZA DE APLICACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS)  
Y CONTROL DE EDIFICACIONES EN EL CANTÓN LA CONCORDIA

### CUADRO N° 11: RETIROS EN RIBERAS DE RÍOS, ESTEROS Y QUEBRADAS

RETIRO	TIPO DE AFLUENTE	EJEMPLOS
3 METROS DESDE EL EJE	DRENAJES NATURALES MAYORES	DRENAJE EN CALLE MARTINICA
		DRENAJE EN LOT. LA FLORIDA
7, 5 METROS DESDE EL EJE	ESTEROS MENORES	AFLUENTES DE CÓCOLA
		ESTERO EN LOT. ANA ZAMBRANO
		ESTERO EN LOT. SAN AGUSTÍN
7, 5 METROS DESDE EL BORDE	ESTEROS	ESTERO EL CAMAL
10 METROS DESDE EL BORDE	ESTEROS MAYORES	ESTERO EL CÓCOLA
		ESTERO CADENA
		ESTERO EL CAÑERO
		ESTERO SÁBALO
		ESTERO DIABLILLO
		ESTERO RONCADOR
		ESTERO AGUACLARA
20 METROS DESDE EL BORDE	RÍOS	RÍO BÚA
		RÍO MACHE
		RÍO CONEJO
		RÍO DIABLO
		RÍO CUCARACHA
50 METROS DESDE EL BORDE	RÍOS MAYOR CAUDAL	RÍO COMOHACEMOS
		RÍO BLANCO

\* VER ORDENANZA Y PLANO DE USO DE SUELO



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN LA CONCORDIA

ORDENANZA DE APLICACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS)  
Y CONTROL DE EDIFICACIONES EN EL CANTÓN LA CONCORDIA

CUADRO N° 12: DISTANCIA DE VOLADOS EN CONSTRUCCIONES SOBRE LÍNEA DE FÁBRICA

ANCHO DE VÍA	VOLADO MÁXIMO
DE 10 MTS A 12 MTS	1, 20 MTS
DE 13 MTS A 18 MTS	1, 50 MTS
DE 19 MTS Y MÁS	2, 00 MTS

NOTA : LOS VOLADOS MÁXIMOS SEÑALADOS SERÁN VALEDEROS, SIEMPRE Y CUANDO NO INTERFIERAN CON POSTES Y LÍNEAS DE ALTA TENSIÓN, CASO CONTRARIO SE MANTENDRÁ LA DISTANCIA QUE SEÑALE LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN