



**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN
GUACHAPALA**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial son los instrumentos de planificación previstos en la Constitución, que permiten a los Gobiernos Autónomos Descentralizados -GAD- desarrollar la gestión concertada de su territorio, orientando un desarrollo armónico e integral.

Enmarcado en esta definición general, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Guachapala, se constituye en el instrumento principal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Guachapala, respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo en el Cantón, con una visión de largo plazo, mismo que será implementado a través del ejercicio de las competencias asignadas por la Constitución de la República, así como de aquellas que se les transfieren como resultado del proceso de descentralización. De igual manera en lo que respecta a la planificación, es necesario contar con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, para poder establecer y articular las políticas, objetivos, estrategias y acciones como parte del diseño, ejecución y evaluación de planes, programas y proyectos.

CONSIDERANDOS:

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 3, establece que son deberes primordiales del Estado: "(...) 5. Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir. 6. Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización";

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 31, establece: "Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía";

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

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 85 y 95, garantiza la participación ciudadana en forma individual y colectiva en la toma de decisiones, planificación y gestión de los asuntos públicos;

Dirección: Sixto Durán Ballén y Av. 3 de Noviembre

Teléfono: 2284196 - 2284205

www.guachapala.gob.ec



Que, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 100, dice: “En todos los niveles de gobierno se conformarán instancias de participación integradas por autoridades electas, representantes del régimen dependiente y representantes de la sociedad del ámbito territorial de cada nivel de gobierno, que funcionarán regidas por principios democráticos. La participación en estas instancias se ejerce para: 1. Elaborar planes y políticas nacionales, locales y sectoriales entre los gobiernos y la ciudadanía. 2. Mejorar la calidad de la inversión pública y definir agendas de desarrollo. (...)”;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 238, establece: “Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional. Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los concejos provinciales y los concejos regionales”;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 241, dispone: “La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados”;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 264, establece: “Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (...)”;

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

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

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 279, 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 a 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 el presidente de la República. Los consejos de planificación en los gobiernos autónomos descentralizados estarán presididos por sus máximos representantes e integrados de acuerdo con la ley. Los consejos ciudadanos serán instancias de deliberación y generación de lineamientos y consensos estratégicos de largo plazo, que orientarán el desarrollo nacional”;



Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 375, manifiesta: "El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual:

1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano. (...) 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos";

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 376, establece: "Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado";

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 389, establece: "El Estado protegerá a las personas, las colectividades y la naturaleza frente a los efectos negativos de los desastres de origen natural o antrópico mediante la prevención ante el riesgo, la mitigación de desastres, la recuperación y mejoramiento de las condiciones sociales, económicas y ambientales, con el objetivo de minimizar la condición de vulnerabilidad (...) 3. Asegurando que todas las instituciones públicas y privadas incorporen obligatoriamente, y en forma transversal, la gestión de riesgo en su planificación y gestión (...)";

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 415, señala: "El Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes. Los gobiernos autónomos descentralizados desarrollarán programas de uso racional del agua, y de reducción reciclaje y tratamiento adecuado de desechos sólidos y líquidos. Se incentivará y facilitará el transporte terrestre no motorizado, en especial mediante el establecimiento de ciclo vías";

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 4 señala: "Dentro de sus respectivas circunscripciones territoriales son fines de los gobiernos autónomos descentralizados: a) El desarrollo equitativo y solidario mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización; b) La garantía, sin discriminación alguna y en los términos previstos en la Constitución de la República de la plena vigencia y el efectivo goce de los derechos individuales y colectivos constitucionales y de aquellos contemplados en los instrumentos internacionales (...)";

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 54, dice: "Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: "(...) e) 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 55, manifiesta: "Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (...)"

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 57, establece las atribuciones del concejo municipal, entre otros señala: "e) 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; (...) x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra";

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 300, en concordancia con el artículo 29 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, determinan la participación del consejo de planificación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, en el proceso de formulación, seguimiento y evaluación de sus planes, para lo cual emitirán resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano legislativo correspondiente;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 322, faculta la aprobación de ordenanzas las mismas que deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza.";

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo en el artículo 9, señala: "El ordenamiento territorial es el proceso y resultado de organizar espacial y funcionalmente las actividades y recursos en el territorio, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativas y facilitar el logro de los objetivos de desarrollo. La planificación del ordenamiento territorial constará en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados. La planificación para el ordenamiento territorial es obligatoria para todos los niveles de gobierno. La rectoría nacional del ordenamiento territorial será ejercida por el ente rector de la planificación nacional en su calidad de entidad estratégica";

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el artículo 11, establece que además de lo previsto en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y otras disposiciones legales, la planificación del ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados observarán, en el marco de sus competencias, los siguientes criterios: "(...) . Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en



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

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

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el artículo 27, establece: “Plan de uso y gestión de suelo. 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 de suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico.

El Consejo Técnico dictará las normas correspondientes para la regulación del plan de uso y gestión”;

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

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 28, establece: “Los Consejos de Planificación se constituirán y organizarán mediante acto normativo del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado; y, estarán integrados por: 1. La máxima autoridad del ejecutivo local, quien convocará al Consejo, lo presidirá y tendrá voto dirimente; 2. Un representante del legislativo local; 3. La o el servidor público a cargo de la instancia de planificación del gobierno autónomo descentralizado y tres funcionarios del gobierno autónomo descentralizado designados por la máxima autoridad del ejecutivo local; 4. Tres representantes delegados por las instancias de participación, de conformidad con lo establecido en la Ley y sus actos normativos respectivos; y, 5. Un representante de los niveles de gobierno parroquial rural, provincial y regional en el caso de los municipios; y parroquial rural, municipal y provincial en el caso de las regiones.

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 41, enuncia: “Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial son los instrumentos de planificación que contienen las directrices principales de los Gobiernos Autónomos Descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo y que permiten la gestión concertada y articulada del territorio. Tienen por objeto ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas de desarrollo respecto de los asentamientos humanos, las actividades económico-productivas y el manejo de los recursos naturales en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo



territorial deseado, establecidos por el nivel de gobierno respectivo. Serán implementados a través del ejercicio de sus competencias asignadas por la Constitución de la República y las leyes, así como de aquellas que se les transfieran como resultado del proceso de descentralización. Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial regionales, provinciales y parroquiales se articularán entre sí, debiendo observar, de manera obligatoria, lo dispuesto en los planes de desarrollo y ordenamiento territorial cantonal y/o distrital respecto de la asignación y regulación del uso y ocupación del suelo”;

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 42, establece los contenidos mínimos de los planes de desarrollo;

Que, en el artículo 44 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas se hace referencia a las Disposiciones generales sobre los planes de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados, para lo cual se establece que: “(...) Sin perjuicio de lo previsto en la Ley y las disposiciones del Consejo Nacional de Competencias, los planes de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados observarán los siguientes criterios: (...) Corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales y metropolitanos la regulación, control y sanción respecto del uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón. Las decisiones de ordenamiento territorial de este nivel, racionalizarán las intervenciones en el territorio de todos los gobiernos autónomos descentralizados”;

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 46 dice: “Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados se formularán y actualizarán con participación ciudadana, para lo cual se aplicarán los mecanismos participativos establecidos en la Constitución de la República, la Ley y la normativa expedida por los gobiernos autónomos descentralizados”;

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 47 dice: “Para la aprobación de los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial se contará con el voto favorable de la mayoría absoluta de los miembros del órgano legislativo de cada gobierno autónomo descentralizado. De no alcanzar esta votación, en una nueva sesión se aprobará con el voto de la mayoría simple de los miembros presentes”;

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 50 manifiesta: “Los gobiernos autónomos descentralizados deberán realizar un monitoreo periódico de las metas propuestas en sus planes y evaluarán su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que se requieran. La Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo, conjuntamente con los gobiernos autónomos descentralizados, formulará los lineamientos de carácter general para el cumplimiento de esta disposición, los mismos que serán aprobados por el Consejo Nacional de Planificación”;

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 59 manifiesta: “Los planes de inversión del presupuesto general del Estado serán formulados por la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo.



En el ámbito de las Empresas Públicas, Banca Pública, Seguridad Social y gobiernos autónomos descentralizados, cada entidad formulará sus respectivos planes de inversión”;

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 60 indica: “Serán prioritarios los programas y proyectos de inversión que la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo incluya en el plan anual de inversiones del presupuesto general del Estado, de acuerdo al Plan Nacional de Desarrollo, a la Programación Presupuestaria Cuatrienal y de conformidad con los requisitos y procedimientos que se establezcan en el reglamento de este código. Para las entidades que no forman parte del Presupuesto General del Estado, así como para las universidades y escuelas politécnicas, el otorgamiento de dicha prioridad se realizará de la siguiente manera:

1. Para el caso de las empresas públicas, a través de sus respectivos directorios;
2. Para el caso de universidades y escuelas politécnicas, por parte de su máxima autoridad;
3. Para el caso de los gobiernos autónomos descentralizados, por parte de la máxima autoridad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado, en el marco de lo que establece la Constitución de la República y la Ley;
4. Para el caso de la seguridad social, por parte de su máxima autoridad; y,
5. Para el caso de la banca pública, de conformidad con sus respectivos marcos legales; y, en ausencia de disposición expresa, se realizará por parte de cada uno de sus directorios. Únicamente los programas y proyectos incluidos en el Plan Anual de Inversiones podrán recibir recursos del Presupuesto General del Estado”;

Que, el Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el artículo 7, establece el proceso general de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial;

Que, el Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el artículo 8 señala: “ Actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.- Los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) podrán ser actualizados cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) lo considere necesario y esté debidamente justificado, a partir de la evaluación del PDOT anterior para definir el alcance de la misma sin alterar su contenido estratégico y el componente estructurante que lo articula al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), en el caso de los municipios o distritos metropolitanos. Sin embargo, en las siguientes circunstancias, la actualización es obligatoria: a) Al inicio de gestión de las autoridades locales. b) Cuando un Proyecto Nacional de Carácter Estratégico se implanta en la jurisdicción del GAD y debe adecuar su PDOT a los lineamientos derivados de la respectiva Planificación Especial. c) Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre”;

Que, el Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el artículo 11, establece el procedimiento de aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, indicando lo siguiente: “El Plan de Uso y Gestión del Suelo será aprobado mediante la misma ordenanza municipal o

Dirección: Sixto Durán Ballén y Av. 3 de Noviembre

Teléfono: 2284196 - 2284205

www.guachapala.gob.ec



Metropolitana que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, y mediante los mismos procedimientos participativos y técnicos previstos en la ley y definidos por el ente rector correspondiente”;

Que, la Disposición Transitoria Quinta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo manifiesta que: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes en el primer año del siguiente periodo de mandato de las autoridades locales. Sin embargo, en el caso de realizar alguna intervención que según la normativa vigente requiera de un plan parcial, se aprobarán previo a iniciar dicha intervención.”;

Que, es necesario actualizar el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Guachapala, que permita establecer programas y proyectos de acuerdo a las necesidades y prioridades del territorio, a las que deben ajustarse las instituciones públicas y privadas de acuerdo a sus competencias, articulando a las políticas, objetivos y estrategias de la planificación nacional, provincial, cantonal, a fin de lograr un desarrollo justo e incluyente para alcanzar el buen vivir de los habitantes del cantón Guachapala;

En uso de la facultad legislativa prevista en el artículo 240 y 264, inciso final de la Constitución de la República, artículos 7, 54 letra e, 55 letras a y b; y 57 letras e y x del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

EXPIDE:

ORDENANZA QUE SANCIONA Y PONE EN VIGENCIA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, REGULA Y REGLAMENTA EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUACHAPALA Y EL PLAN PARCIAL DE CHICTY Y PARIG.

TÍTULO I: PRINCIPIOS Y REGLAS GENERALES PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I: GENERALIDADES.

Artículo 1. Objeto de la ordenanza. - La presente ordenanza tiene por objeto aprobar la actualización de los objetivos estratégicos, metas de resultados, programas y proyectos contemplados en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Guachapala.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación. - La presente Ordenanza de aprobación de la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, rige dentro de la circunscripción territorial del Cantón Guachapala.

Artículo 3.- Naturaleza del Plan.- El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Guachapala, es una herramienta técnica, legal, administrativa, social, financiera; y, un instrumento de



planificación de desarrollo que busca ordenar y armonizar las decisiones estratégicas del desarrollo respecto de los asentamientos humanos; las actividades económicas-productivas; y, el manejo de los recursos naturales, en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial de largo plazo, expedido de conformidad a las normas constitucionales vigentes y a las del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPYFP), Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), y su Reglamento; ordenanzas municipales, reglamentos y otras normas legales vigentes.

Artículo 4.- Principios del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. - La actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Guachapala se rige por los siguientes principios:

- AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO AMBIENTAL
- MEDIO AMBIENTE RIEGO Y AGRICULTURA
- COMUNIDAD EN DESARROLLO
- EDUCACIÓN, CULTURA, DEPORTE Y RECREACIÓN, FOMENTO INTEGRAL Y DESARROLLO HUMANO
- NIÑEZ, JUVENTUD, DERECHOS INTEGRACIÓN A LA PRODUCCIÓN E IDENTIDAD
- SEGURIDAD, CONSOLIDACIÓN DE LA REGENERACIÓN URBANA EN UN AMBIENTE SANO Y DE PROTECCIÓN
- VIALIDAD, COMERCIO E INTEGRACIÓN CANTONAL, AL DESARROLLO PRODUCTIVO
- DESARROLLO HUMANO INCLUSIÓN DE LA CALIDAD DE VIDA, MIGRACIÓN E INTEGRACIÓN LABORAL

Artículo 5.- Finalidad del Plan.- La actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Guachapala, tiene como finalidad lograr una relación armónica entre la población y el territorio, equilibrada, sustentable, sostenible, beneficiando la calidad de vida de la población, potenciando las aptitudes y actitudes de la población, aprovechando adecuadamente los recursos del territorio, planteando alianzas estratégicas y territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo; fomentando la participación activa sus habitantes, diseñando y adoptando instrumentos y procedimientos de gestión que permitan ejecutar acciones integrales y que articulen un desarrollo integral entre la población y su territorio en el contexto local, regional, nacional y mundial; estableciendo pautas, lineamientos y estrategias para alcanzar un desarrollo sostenible del territorio dentro del ámbito de sus competencias complementando la planificación económica, social y ambiental con dimensión territorial, racionalizando y articulando las intervenciones sobre el territorio.

CAPITULO II. OBJETIVO Y EJES DE DESARROLLO

Artículo 6.- Objetivo del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. - La actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, tiene como objetivo proyectar al cantón Guachapala como un referente a nivel provincial y nacional, donde se aprovechen sus capacidades y potencialidades

Dirección: Sixto Durán Ballén y Av. 3 de Noviembre

Teléfono: 2284196 - 2284205

www.guachapala.gob.ec



humanas y territoriales. La prioridad será garantizar un mejor hábitat en armonía con la naturaleza, con miras a, alcanzar un territorio productivo, eficiente y sostenible, garantizando la participación ciudadana con democracia.

Artículo 7.- Ejes del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se enmarca en los siguientes ejes:

- a. Guachapala ambientalmente sostenible;
- b. Guachapala productiva;
- c. Guachapala segura, inclusiva y equitativa;
- d. Guachapala Ciudad y comunidades sostenibles;
- e. Guachapala participativa, sociedad de Información y transparencia

Artículo 8.- Guachapala Ambientalmente Sostenible. - La sustentabilidad ambiental tiene como objetivo, implementar una política pública cantonal ambiental, que fomente la recuperación de los derechos de la naturaleza sobre los de la ciudad, respetando los ecosistemas existentes (flora y la fauna), protegiendo las fuentes hídricas (paramos, chaparros, vertientes) así como las cuencas y micro cuencas del cantón.

Artículo 9.- Guachapala Productiva.- Las políticas de desarrollo Económico cantonal integral deben implementarse en favor de buscar un mayor rendimiento comercial y productivo, tomando como punto de partida las altas capacidades y potencialidades del territorio. Así también, deberán establecerse en base a principios de comercio justo, innovación y utilización eficiente de los recursos.

Artículo 10.- Guachapala Segura, Inclusiva y Equitativa. - Es deber de la administración garantizar el ejercicio pleno de los derechos y la justicia a través de un sistema eficiente, eficaz, transparente e independiente de los derechos y la justicia. Todos los habitantes del cantón tendrán la libertad de desarrollar y ampliar sus capacidades a plenitud, sin descuidar el ambiente, la convivencia, el desarrollo social, cultural, deportivo, y recreativo a fin de fortalecer la identidad local y las dinámicas sociales existentes en el territorio.

Artículo 11.- Guachapala y Comunidades Sostenibles. - La planificación del desarrollo territorial y el uso y gestión del suelo, bajo los principios de densidad, diversidad y proximidad es fundamental. A partir de la generación de infraestructura básica adecuada, espacios públicos de calidad e inclusivos, un sistema de movilidad eficiente, se logrará la integración del ciudadano en su medio y por tanto, fomentará su participación en las dinámicas demográficas, sociales y económicas dentro del territorio.

Artículo 12.- Guachapala Tecnología y Sociedad de la Información. - El fortalecimiento institucional es fundamental para el desarrollo de un territorio. Por tanto, es fundamental garantizar procesos continuos y permanentes; que a través de principios de transparencia y eficiencia, permitan la participación ciudadana y ofrezca servicios de calidad.



CAPITULO III. CONTENIDOS DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 13.- Contenidos. - Los contenidos de la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, según la guía para la formulación / actualización del plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) Cantonal, de la Secretaría Técnica Planifica Ecuador y los lineamientos del GAD Municipal Guachapala son:

FASE I: Evaluación de cumplimiento del PDOT vigente

- Objetivos
- Metas
- Programas
- Proyectos

FASE II: Diagnóstico territorial:

- a. **Diagnóstico Estratégico por componentes.** - Cuenta con el análisis de los componentes: Biofísico; Socio- cultural; Económico productivo; Asentamientos humanos, movilidad, energía y conectividad; y, Político institucional y participación ciudadana.
- b. **Identificación de problemas y potencialidades.** - Identifica en una matriz, los problemas y potencialidades detectados por cada componente del diagnóstico, con su respectiva priorización, de acuerdo a sus competencias. Se identifica demandas territoriales que deben ser atendidas por otros niveles de gobierno en función de sus competencias, con la finalidad de articular la intervención para satisfacerlas.
- c. **Análisis estratégico territorial.** - En función de la zonificación determinado por la vocación del territorio, se realiza una caracterización de cada uno de los polígonos determinados, respecto a variables estratégicas que inciden en la consecución del desarrollo.

FASE III: Diagnostico estratégico- Modelo territorial actual:

El diagnóstico territorial estratégico es el resultado del análisis de las interacciones que se producen en el territorio cantonal entre los diferentes componentes a los que se hizo referencia previamente. Debe permitir una lectura crítica, estratégica y sistematizada de la realidad cantonal en la actualidad. En síntesis, el Diagnóstico Estratégico debería considerar al menos los siguientes aspectos:

- La dinámica poblacional que existe en el territorio.
- Las formas actuales de ocupación y uso del suelo, sus impactos, efectos ambientales y socioeconómicos.
- Los recursos naturales existentes.
- Los efectos positivos y negativos (impacto) de los macroproyectos (energéticos, movilidad y viales, industriales, telecomunicaciones, etc.) existentes o previstos implementar.

Dirección: Sixto Durán Ballén y Av. 3 de Noviembre

Teléfono: 2284196 - 2284205

www.guachapala.gob.ec

- Las amenazas climáticas y los posibles impactos, actividades con potencial generación de gases de efecto invernadero.
- La situación territorial frente a riesgos y desastres naturales, vulnerabilidad y amenazas.
- Las relaciones del territorio cantonal con sus circunvecinos.
- Las posibilidades de articulación entre actores, alianzas, competitividad o complementariedad.
- Las necesidades y requerimientos, así como las potencialidades y oportunidades de la circunscripción territorial.

Modelo territorial actual:

El modelo territorial actual es la forma en la que se encuentra organizado y funciona el territorio según el diagnóstico realizado. Debe mostrar espacialmente los siguientes elementos mínimos como:

- La zonificación, construida en base a insumos territoriales como: zonificación cantonal, CUT, u otros insumos de los que disponga el GAD.
- La red de asentamientos humanos jerarquizados que ha sido analizada y definida en el diagnóstico.
- Las principales redes de comunicación, relación y flujos entre los asentamientos humanos y conexiones con el exterior, analizadas y definidas en el diagnóstico.
- Los elementos que condicionan las actividades humanas en el territorio, como por ejemplo las áreas del Patrimonio de Áreas Naturales del Estado PANE, áreas de defensa nacional, áreas de influencia de proyectos nacionales de carácter estratégico, concesiones administrativas, etc.
- Otros elementos significativos de las particularidades del territorio.

Modelo Territorial Deseado

El Modelo Territorial Deseado proyecta la imagen ideal del cantón a través de una representación gráfica del territorio, para llevar a cabo -de manera sostenible, segura, adecuada, equitativa y eficiente- la ocupación y actividades de la población en su territorio. El modelo territorial deseado de del cantón contiene, al menos, lo siguiente:

- La estructura urbana y rural, es decir la clasificación y sub-clasificación del suelo, considerando las condiciones de riesgos presentes en el territorio.
- La red de asentamientos humanos y su vinculación con los circunvecinos, así como las redes de transporte, movilidad, energía y telecomunicaciones e infraestructura.
- Zonas de riesgos identificados en el territorio.
- Áreas de conservación, ecosistemas (especialmente ecosistemas frágiles, en caso de existir), zonas de protección hídrica.
- Uso sostenible de los recursos naturales (economía circular).
- Patrimonio cultural.
- Localización o área de influencia de programas/proyectos definidos en la propuesta.

FASE IV: Modelo de gestión – Ejecución del PDYOT:

El modelo de gestión del PDOT es el conjunto de procedimientos y acciones que encaminan a la implementación de la propuesta del PDOT. Requiere de estructura organizacional del GAD, acorde a sus necesidades, y a la articulación entre actores territoriales para solventar problemas y fomentar potencialidades identificadas en el Diagnóstico Estratégico. El modelo de gestión contiene al menos cuatro estrategias:

- Ajuste de la estructura organizacional del GAD.
- Articulación y coordinación para la implementación del PDOT.
- Reducción progresiva de los factores de riesgo o su mitigación.
- Seguimiento y evaluación del PDOT.
- Promoción y difusión del PDOT.

En la actualización del PDOT se analizó e incorporo como ejes transversales dentro del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, la gestión de riesgos, gestión del cambio climático, enfoque protección de derechos, inclusión de políticas de igualdad intergeneracional, tránsito y transporte, conservación de bienes patrimoniales y plan de seguridad ciudadana con sus respectivos anexos.

Artículo 14.- Componentes Complementarios del Plan de Ordenamiento Territorial Cantonal.

Tendrá una vigencia a corto, mediano y largo plazo (12 años) según su proyección técnica económica, serán los instrumentos que tienen por objeto detallar, complementar y desarrollar de forma específica lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial respectivamente, permitirá su aplicabilidad y operatividad, serán los siguientes:

- a. Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS). - Instrumento componente del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, que tiene por objeto la definición y estructura de los usos, edificabilidad, aprovechamientos y actividades generales mediante la fijación de los parámetros y normas específicas, está conformado por dos componentes estructurantes y urbanísticos del territorio;
- b. Planes Maestros. - Instrumentos que por su especificidad temática y sectorial tienen alcance cantonal, a saber, pueden ser: Planes maestros de agua potable y alcantarillado, Planes maestros de movilidad, Planes maestros de energía eléctrica y los que la Municipalidad así lo requiera;
- c. Planes Parciales. - Instrumentos de planificación y ordenamiento territorial de menor escala que sirven para realizar un ejercicio de planeamiento pormenorizado de una zona o sector urbano específico que merece un cambio o actualización de la zonificación;
- d. Los Proyectos Urbano Arquitectónicos especiales. - Herramientas de planificación que sirven para incorporar nuevas áreas de planeamiento en zonas urbanas, rurales o en propiedad comunal que merecen un tratamiento específico del territorio y una norma de zonificación pormenorizada, en razón de una lógica sectorial a saber: parques industriales, espacios públicos, grandes proyectos urbanos de equipamiento;
- e. Polígonos especiales de interés social. - Suelo destinado para la planificación o consolidación de predios que tienen clara vocación de urbanización de sectores sociales, que han sido ocupados

espontáneamente y que pueden ser integrados a la planificación urbana de la ciudad, siempre y cuando no estén ubicados en áreas de protección o riesgo.

Artículo 15.- Documentos del Plan.- Forman parte integrante de la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, los siguientes documentos que se anexan:

1.- TOMO I.- Documento de diagnóstico:

- a. Análisis de PDOT Vigente
-

2.- TOMO II.- Documento principal:

- a. Diagnóstico estratégico por componentes; y,
b. Identificación de problemas y potencialidades.
c. Análisis Estratégico Territorial;
-

3.- TOMO III.- PROPUESTA:

- a. Propuesta de Desarrollo y Ordenamiento Territorial; y,
b. Modelo de gestión.
-

4.- TOMO IV.- ATLAS:

- a. Cartografía Cantonal (escala 1/50000)
-

CAPITULO IV. SEGUIMIENTO, EVALUACIÓN Y ACTUALIZACIÓN

Artículo 16.- Seguimiento y evaluación. - Las Dirección de Planificación, realizarán un monitoreo periódico de las metas propuestas en el plan y evaluarán su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que se requieran. Reportarán anualmente a la Secretaría Técnica de Planificación

- Planifica Ecuador, el informe sobre el cumplimiento de estas metas.

- El seguimiento y evaluación se realizará conforme a los lineamientos aprobados por el Consejo Nacional de Planificación.

- El informe anual de seguimiento y evaluación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se pondrá en conocimiento de la máxima autoridad.

Artículo 17.- Modificación del Plan.- La Dirección de Planificación, una vez realizada la evaluación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, de encontrar la necesidad de efectuar modificaciones al Plan, fundamentarán las mismas en estudios técnicos que evidencien la necesidad de su variación,

Dirección: Sixto Durán Ballén y Av. 3 de Noviembre

Teléfono: 2284196 - 2284205

www.guachapala.gob.ec



principalmente de temas que tengan relación con la estructura urbana existente o planificada, con la administración del territorio y con la clasificación del suelo causada por la aparición de circunstancias de carácter demográfico, ambiental o económico que alteren sustancialmente la ordenación y uso del suelo; adjuntarán además, la correspondiente propuesta de ordenanza reformativa.

Artículo 18.- Del informe. - El Informe de seguimiento y evaluación que emitirán las Dirección Planificación, deberá contener:

- a. Determinación sucinta del asunto que se trate;
- b. Fundamento;
- c. Conclusión;
- d. Pronunciamiento o recomendación;
- e. Anexos; y,
- f. Firma de responsabilidad.

CAPITULO V. VIGENCIA DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

Artículo 19.- Vigencia. - Conforme a la visión establecida, la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Guachapala, tendrá vigencia de doce años, a partir de su publicación en la página web institucional sin perjuicio de su promulgación en el Registro Oficial. Debiendo actualizarse en las circunstancias previstas en el Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo.

La actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, será público, y cualquier persona podrá consultarlo y acceder al mismo, a través de los medios de difusión del GAD Municipal del Cantón Guachapala, así como de forma física en las dependencias municipales encargadas de su ejecución y difusión.

TÍTULO II: PRINCIPIOS Y REGLAS GENERALES

CAPITULO I: GENERALIDADES

Artículo 20. Definición. – Plan de Uso y Gestión del Suelo (P.U.G.S), es el instrumento de planificación territorial que fija los parámetros, regulaciones y normas específicas para el uso, ocupación, edificación, Urbanizaciones, restructuraciones de lotes, particiones y fraccionamiento del suelo en el territorio del Cantón Guachapala, en concordancia con la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomías y Descentralización (COOTAD), Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Publicas (COPYFP), Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales (LOTRTA), El Código Orgánico Ambiental (COA), y demás leyes pertinentes para el caso.

Artículo 21. Ámbito. – La Ordenanza del Plan de Uso y Gestión del Suelo, asume una aplicación sobre el territorio de jurisdicción del Cantón Guachapala.

Dirección: Sixto Durán Ballén y Av. 3 de Noviembre

Teléfono: 2284196 - 2284205

www.guachapala.gob.ec



Artículo 22. Objetivo. – La Presente Ordenanza tiene por objetivo que la municipalidad cuente con una herramienta de planificación y regulación para la gestión ordenada y socialmente justa del territorio que permita ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo urbano y rural, mejorando la calidad de vida de los habitantes que residen en el cantón de Guachapala.

Artículo 23. Fines. – Los fines de la presente ordenanza son:

1. Orientar las políticas públicas relativas al ordenamiento territorial, desarrollo urbano, a la vivienda adecuada y digna; promover un uso eficiente, equitativo, racional y equilibrado del suelo urbano y rural a través de la definición de principios, directrices y lineamientos, y generar un hábitat seguro y saludable en todo el territorio.
2. Definir mecanismos y herramientas para la gestión de la competencia de ordenamiento territorial de los diferentes niveles de gobierno, generar articulación entre los instrumentos de planificación y propiciar la correspondencia con los objetivos de desarrollo.
3. Establecer mecanismos e instrumentos técnicos que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos y del Estado en general, dirigidos a fomentar y fortalecer la autonomía, desconcentración y descentralización.
4. Promover el eficiente, equitativo, racional y equilibrado aprovechamiento del suelo rural y urbano para consolidar un hábitat seguro y saludable en el territorio nacional, así como un sistema de asentamientos humanos policéntrico, articulado, complementario y ambientalmente sustentable.
5. Establecer mecanismos que permitan disponer del suelo urbanizado necesario para garantizar el acceso de la población a una vivienda adecuada y digna, mediante la promoción de actuaciones coordinadas entre los poderes públicos, las organizaciones sociales y el sector privado.
6. Definir parámetros de calidad urbana en relación con el espacio público, las infraestructuras y la prestación de servicios básicos de las ciudades, en función de la densidad edificatoria y las particularidades geográficas y culturales existentes.
7. Racionalizar el crecimiento urbano de las ciudades para proteger los valores paisajísticos, patrimoniales y naturales del territorio que permitan un desarrollo integral del ser humano.
8. Garantizar la soberanía alimentaria y el derecho a un ambiente sano, mediante un proceso de planificación del territorio que permita la identificación de los valores y potencialidades del suelo para lograr un desarrollo sustentable que aproveche de manera eficiente los recursos existentes.
9. Homologar a nivel nacional los conceptos e instrumentos relativos a ordenamiento territorial, planeamiento urbanístico y gestión del suelo, de acuerdo con las competencias de cada nivel



de gobierno; incrementar la eficacia de la gestión pública en el ámbito del ordenamiento territorial, desarrollo urbano y gestión del suelo; y brindar seguridad jurídica a las actuaciones públicas y privadas sobre el territorio.

10. Propiciar los mecanismos que permitan la participación de la sociedad en los beneficios económicos, derivados de las acciones y decisiones públicas en el territorio y el desarrollo urbano en general.
11. Establecer un sistema institucional que permita la generación y el acceso a la información, la regulación, el control y la sanción en los procesos de ordenamiento territorial, urbanístico y de gestión del suelo, garantizando el cumplimiento de la ley y la correcta articulación de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los diferentes niveles de gobierno.

Artículo 24. Componentes. – La presente ordenanza consta de los componentes estructurante y urbanístico además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y finanzas Públicas:

- a. Componente estructurante. - Constituido por los contenidos de largo plazo que respondan a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial municipal Guachapala, y las disposiciones correspondientes a otras escalas del ordenamiento territorial, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a partir de la determinación de la estructura urbano-rural y de la clasificación del suelo.
- b. Componente urbanístico. - Establece el uso y edificabilidad de acuerdo con la clasificación del suelo, así como los instrumentos de gestión a ser empleados según los requerimientos específicos.

Artículo 25. Instrumentos del PUGS. – Se constituyen como instrumentos principales del P.U.G.S. del Cantón Guachapala y, por tanto, de la presente ordenanza, los siguientes:

1. ANEXO N° 1. Determinaciones para el uso y ocupación del suelo.
2. ANEXO N° 2. Características de ocupación del suelo urbano para los polígonos de intervención del cantón Guachapala (Matriz de Uso y Ocupación de Suelo).
3. ANEXO N° 3. Determinaciones para el usos y ocupación del suelo: estándares arquitectónicos y urbanos.
4. Mapa N° 1: Límite Urbano de la Cabecera Cantonal de Guachapala.
5. Mapa N° 2: Unidades de Actuación Urbanística.
6. Mapa N° 3: Plano de equipamientos futuros propuestos.
7. Mapa N° 4: Plano Manzanero, Predial y Edificatorio.
8. Mapa N° 5: Uso, ocupación y edificabilidad de Polígonos de intervención Territorial Urbanos.
9. Mapa N° 6: Uso, ocupación y edificabilidad de Polígonos de intervención Territorial Rurales.



10. Mapa N° 7: Uso, ocupación y edificabilidad de Polígonos de intervención de Chicty y Parig.
11. Mapa N° 8: Plano de áreas de riesgo y protección ecológica.

CAPÍTULO II: VIGENCIA, INTERPRETACIÓN Y APLICACIÓN DE LA ORDENANZA

Artículo 26. Vigencia. – La presente ordenanza entrará a regir, una vez publicada en la página web institucional, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, estará vigente durante un periodo de doce años, y podrá actualizarse al principio de cada periodo de gestión. Tal como lo indica el Artículo 8 de LOOTUGS.

Artículo 27.- Procedimientos para las revisiones. – La dirección de Planificación será el cuerpo técnico encargado de la revisión y actualización del P.U.G.S., en coordinación con las diferentes direcciones municipales. Se evaluará la eficiencia de las normas de esta Ordenanza y demás anexos, en función de las nuevas necesidades del desarrollo territorial y se pondrá a consideración de la Comisión de Planificación y al Concejo Cantonal, las modificaciones respaldadas con estudios técnicos, que evidencien la necesidad de efectuar transformaciones en la estructura espacial urbana propuesta, debido a circunstancias de carácter demográfico, ambiental o económico, que incidan substancialmente sobre la ordenación y uso del suelo.

Artículo 28.- Interpretación. - En casos no contemplados en esta ordenanza o cuando existan controversias entre leyes, será potestad única y exclusiva del Consejo Municipal resolver dicho conflicto, con observancia a la ley que más favorezca al caso, para lo cual se contará con la documentación original del P.U.G.S y los informes de la dirección de Planificación.

Artículo 29.- Aplicación. - Las disposiciones de esta ordenanza serán aplicables a todo ejercicio de planificación del desarrollo, ordenamiento territorial, planeamiento y actuación urbanística, obras instalaciones y actividades que ocupen el territorio o incidan significativamente sobre él, realizadas por el Gobierno Central, los Gobiernos Autónomos Descentralizados y otras personas jurídicas públicas o mixtas en el marco de sus competencias, así como personas naturales o jurídicas privadas.

Artículo 30.- Ejecución. - El responsable de la ejecución de la presente ordenanza es la Dirección de Planificación, que coordinará con los Departamentos y Unidades Municipales pertinentes en los casos que sean meritorios.

CAPÍTULO III: GLOSARIO

Artículo 31 Glosario. - Para la correcta interpretación y aplicación de esta ordenanza se observará las siguientes definiciones:

Acera: Parte lateral de la vía pública comprendida entre la línea de fábrica y la calzada, destinada al tránsito exclusivo de peatones.

Acondicionamiento: Obras de adecuación que tiene por objeto mejorar las condiciones de una edificación o de una parte de la misma, sin alterar su estructura ni su tipología arquitectónica.

Actuación urbanística. Procedimiento de gestión y forma de ejecución orientado por el planeamiento urbanístico que implica un proceso concreto de transformación del suelo o de su infraestructura, o una modificación de los usos específicos del mismo.

Adosamiento: Situación de edificaciones contiguas en lotes colindantes acordes con normas establecidas.

Adosamiento de mutuo acuerdo: Adosamiento mediante acuerdo protocolizado entre propietarios de lotes colindantes.

Afectación urbana: acción por la cual se destina un terreno o parte de él para obras públicas o de interés social.

Alcantarilla: Tubo, cuneta, canal o cualquier otro elemento, de carácter público, para evacuar aguas servidas, lluvias o subterráneas.

Aleros. – Parte del techo o cubierta de una edificación o elemento que protege aceras y muros que sobrepasan en el plano de la fachada.

Alícuota: Es la fracción y/o porcentaje de participación que le corresponde al propietario de un bien exclusivo.

Alteraciones materiales: Cualquier modificación en cualquier edificio existente por medio de aumento de dimensiones o cualquier otro cambio en la cubierta, conjunto de puertas y ventanas, sistema sanitario y drenaje en cualquier forma, la abertura de una ventana o puerta de comunicación interna no se consideran como alteraciones material, del mismo modo, la modificaciones en relación al trazado de jardines, enlucido, pintura, reparación de cubiertas o revestimientos, no deben considerarse como alteraciones materiales. Estas incluyen los siguientes trabajos:

12. Conversión de un edificio o parte de él, destinado a habitación como una unidad de vivienda, en dos o más unidades o viceversa:
13. Conversión de una casa de vivienda o una parte de ella en una tienda, bodega o fabrica y viceversa;
14. Conversión de un edificio usado o concebido para un propósito determinado como tienda, bodega, fabrica, etc., en un edificio para otro propósito diferente.

Alteración de la tipología arquitectónica: Pérdida de las características homogéneas por introducción de elementos impropios.

Altura de adosamiento. - Es la medida vertical máxima permisible tomada desde el nivel promedio de las calles, al frente del lote o predio hasta el nivel superior del punto más alto de la última cubierta de una construcción. esta medida se da en números de piso o metros lineales.

Altura de local: La distancia vertical entre el nivel de piso terminado y la cara inferior de la losa, o del cielo raso terminado; en caso de tener el tumbado vigas o viguetas, la cara inferior de las mismas deberá tomarse como límite superior, medida en el interior del local.

Altura de la edificación: Medida vertical máxima permisible tomada desde el nivel promedio de la calle, al frente del lote o predio, hasta el nivel superior del punto más alto de la última cubierta de una construcción. Esta se da en número de pisos y en metros lineales.

Ancho de vía: Es la distancia horizontal de la zona de uso público tomada entre las líneas de fábrica. Comprende la calzada y las aceras.

Ancho de acera. - es la medida ortogonal entre la línea de fábrica y el extremo del bordillo.

Ancho de calzada. - Es la medida transversal entre los bordes de los bordillos de una vía.

Ancho de vía. - es la distancia de la zona de uso público vial tomada entre las líneas de fábrica.

Área de servicio o de equipamiento. - Es la destinada al emplazamiento de servicios comunitarios de acuerdo con la ley de régimen municipal y demás ordenanzas.

Área de circulación: Sirve para relacionar o comunicar horizontal y verticalmente, diferentes locales por razones de funcionalidad o comodidad, como: vestíbulos, corredores, galerías, escaleras y rampas.

Área bruta urbanizable: Corresponde al área total del predio a urbanizarse.

Área neta urbanizable: Es la resultante de descontar del área bruta, el área correspondiente a afectaciones de vías y derechos de vías, equipamientos y servicios públicos, las áreas de protección a: canales, quebradas, líneas de alta tensión, ferrocarriles, etc. Incluye el área de contribución comunitaria establecido en las normas.

Área comunal: Corresponde al área total de espacios verdes o recreativos y de equipamiento destinados para el uso de la comunidad.

Área cubierta: Área de terreno cubierta por el edificio inmediatamente sobre la planta baja.

Área de expansión urbana: Área periférica a la ciudad y a cabeceras parroquiales con usos urbanos en diferentes grados de consolidación. Sus límites están condicionados por proyectos de infraestructura y pueden ser incorporadas al área urbana por etapas.



Área histórica: Demarcación socio-territorial que conlleva connotaciones culturales desarrolladas en el tiempo y que presenta conjuntos o unidades de bienes patrimoniales.

Área homogénea: Unidad de planificación urbana de características funcionales, tipológicas, ambientales y sociales unitarias.

Área rural. - Comprende los territorios de las comunidades rurales que se localizan entre los límites del cantón y los límites del área urbana.

Área total construida: Es la suma de las superficies edificadas por piso, excluyendo el área de terrazas y balcones.

Área urbana: Es aquella en la cual se permiten usos urbanos y cuentan o se hallan dentro del radio de servicio de las infraestructuras de agua, luz eléctrica, aseo de calles y otros de naturaleza semejante.

Área útil de construcción: Es la superficie resultante de restar del área total de construcción las áreas de servicio comunal tales como: escaleras, circulaciones generales, ascensores, ductos de instalaciones y basura, cuartos de basura, pozos o patios de iluminación y ventilación, estacionamientos cubiertos o abiertos en subsuelos y planta baja, los locales no habitables en subsuelos, porches, halls (corredores-pasillos), balcones, terrazas y en general todas las áreas de equipamiento comunal de las edificaciones establecidas por las normas.

Área útil de un local: Es el área interior efectiva de un local o ambiente proyectado o construido exenta de paredes, elementos de estructura o similares.

Asentamientos humanos. Son conglomerados de pobladores que se asientan de modo concentrado o disperso sobre un territorio.

Auditoría ambiental. Es el proceso sistemático y documentado de obtener, verificar y evaluar objetivamente las evidencias que permitan determinar el cumplimiento por parte de una organización, de objetivos ambientales previamente establecidos.

Autoridad Municipal. - El organismo de gobierno local encargado de regular las construcciones. Para el propósito de este reglamento puede autorizar a una comisión o a un funcionario para que actúe en su representación.

Avenida. Vía urbana de doble sentido dividida por un parterre central.

Auditoría ambiental: Es el proceso sistemático y documentado de obtener, verificar y evaluar objetivamente las evidencias que permitan determinar el cumplimiento por parte de una organización, de objetivos ambientales previamente establecidos.

Avenida: Vía urbana de doble sentido dividida por un parterre central.



Balcón: Elemento accesible abierto en voladizo, perpendicular a la fachada, generalmente prolongación del entresuelo.

Bajante: Un tubo o canal situado totalmente sobre el nivel del terreno, construido y usado para evacuar aguas lluvias o servidas de un edificio.

Baño público: Elemento de servicio e higiene permanente o transitorio en el espacio público.

Barrera arquitectónica: Constituye todo elemento de una edificación o espacio urbano, de difícil uso para los discapacitados.

Barrio. Son unidades básicas de asentamiento humano y organización social en una ciudad, que devienen por ello en la base de la participación ciudadana para la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial municipal o metropolitano, de conformidad con lo dispuesto en la normativa que regula la organización territorial del Ecuador y la participación ciudadana.

Basurero público: Recipiente instalado en las aceras, plazas y parques, con el objeto de recoger los pequeños residuos eliminados por la población.

Bien patrimonial: Expresión cultural-histórica natural con alto valor, previamente inventariado, catalogado y sujeto a un grado de protección.

Bocacalle: Espacio abierto que se conforma en el cruce de vías.

Borde superior de quebrada: Corresponde a la línea formada por la sucesión de los puntos más altos que delimita los lados del cauce de la quebrada.

Bordillo: Faja o cinta de piedra u hormigón que forma el borde de una acera.

Buzón de correos: Elemento de comunicación que forma parte del mobiliario del espacio público o privado.

Cabina y/o quiosco: Elementos del mobiliario urbano que guardan semejanza con la arquitectura. Su función es proporcionar protección de los fenómenos naturales y dar comodidad a las personas que realizan ventas de artículos de uso cotidiano en los espacios públicos, constituyéndose en pequeños módulos, fácilmente identificables por su función.

Calle /camino /sendero: Vía pública para el tránsito de personas y/o vehículos.

Calzada: Área de la vía pública comprendida entre los bordes de caminos, bermas o espaldones, bordillos y/o aceras destinadas a la circulación de vehículos.

Canal de riego: Es el cauce artificial realizado en el terreno con el fin de conducir determinado caudal de agua para efectos de riego



Carga permanente: Se define por el peso de todos los elementos constructivos de una edificación.

Callejón. – Una vía pública secundaria que proporciona un medio de acceso a las propiedades contiguas.

Cambio de uso o conversión. – El cambio de uso de locales para un uso determinado que requiera un permiso adicional de la autoridad municipal.

Camino con servicio: Un camino ubicado detrás o al costado de un predio para propósitos de servicio.

Casa de departamentos: Un edificio arreglado, considerado o diseñado para ser ocupado por tres o más familias que vivan independientemente una de otra.

Carga Muerta: El peso de toda construcción estacionaria permanente que forma parte de la estructura.

Carga Viva: Toda carga que puede imponerse a una estructura, con excepción de la carga muerta, la carga de viento, debe considerarse como carga viva.

Cementerio: Todo lugar destinado exclusivamente a la inhumación de cadáveres y restos humanos.

Cimentación: La parte de la estructura situada bajo el nivel del suelo, que proporciona apoyo a la superestructura, y que transmite sus cargas al terreno.

Ciudad: Es un núcleo de población organizada para la vida colectiva a través de instituciones locales de gobierno de carácter municipal o metropolitano. Comprende tanto el espacio urbano como el entorno rural que es propio de su territorio y que dispone de los bienes y servicios necesarios para el desarrollo político, económico, social y cultural de sus ciudadanos.

Coefficiente de ocupación del suelo (COS): Relación entre el área del lote y el área de construcción edificable en planta baja, en el que se incluyen locales habitables y no habitables.

Coefficiente de Uso del suelo (CUS): Relación entre el área total máxima edificable a partir del nivel natural del terreno y el área del lote, área máxima edificable en que se incluyen locales habitables y no habitables.

Cobertizo: Un espacio cubierto construido sobre una terraza.

Conducto de humo: Un tubo aproximadamente horizontal, de metal u otro material por medio del cual se conduce el humo o los productos de la combustión desde un horno hasta una chimenea.



Conjuntos arquitectónicos: Agrupación de unidades edificadas que poseen características funcionales, constructivas, ambientales y formales homogéneas.

Conjunto en propiedad horizontal: agrupación de edificaciones destinados a usos residencial, comercial o de oficinas e industrial, que comparten elementos comunes de tipo funcional, espacial o constructivo y que pueden ser enajenados individualmente.

Conservación: Intervención que permite mantener un bien, especialmente aquel cuyos méritos de calificación lo hacen constar en inventarios y catálogos del patrimonio a proteger.

Conservación urbana: Intervención en la morfología urbana para mantener los elementos constitutivos que lo conforman.

Consolidación arquitectónica: Afianzamiento del valor y características de la edificación en deterioro.

Construcción aislada: Es aquella que se emplaza en un lote, sin adosamiento a las construcciones de predios ajenos o a las medianeras.

Construcción adosada: Es aquella que se emplaza en predios contiguos a diversos niveles de altura.

Construcción en hilera: Es aquella que obligatoriamente se debe adosar a los dos costados en todos los pisos, manteniendo el mismo retiro frontal.

Construcción Pareada: Es aquella que obligatoriamente se debe adosar a una de las paredes medianeras laterales por cada par de lotes.

Corredor (hall, pasillo): Área de circulación horizontal.

Chimenea: Conducto sobresaliente de la cubierta destinado a llevar a la atmósfera los gases de la combustión.

Crujía: Tramo de la edificación comprendido entre dos muros de carga o pórticos consecutivos.

Cuneta: Zanja en cada uno de los lados de un camino o carretera, para recibir las aguas llovedizas.

Definición vial: Acción técnica para precisar la implantación de una vía.

Densidad bruta de población: Es la relación entre el número de habitantes y el área total, urbanizable.

Densidad neta de población: Es la relación entre el número de habitantes y el área útil urbanizable.



Derecho de vía: Es la facultad de ocupar una faja de terreno necesaria para la construcción, conservación, ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de caminos. Generalmente se conoce como derecho de vía a la zona de camino afectada por este derecho, medido desde el eje vial, faja que es independiente del retiro de construcción.

Desagüe: Tubería o canal destinado a recoger y evacuar aguas servidas, lluvias o subterráneas de los edificios, y que son conducidas a la alcantarilla pública.

Desarrollo urbano: Comprende el conjunto de políticas, decisiones y actuaciones, tanto de actores públicos como privados, encaminados a generar mejores condiciones y oportunidades para el disfrute pleno y equitativo de los espacios, bienes y servicios de las ciudades.

Deterioro arquitectónico: Estado de degradación cualitativa de la edificación.

Diagnóstico ambiental de la situación actual: Es un informe similar al estudio de impacto ambiental, pero aplicable a proyectos que están en cualquiera de sus fases de ejecución y tienen por objeto operativo la identificación y determinación de los efectos beneficiosos y nocivos que el establecimiento está provocando sobre cada uno de los componentes socioambientales, en la perspectiva de definir las medidas de mitigación que deben incorporarse para minimizar o eliminar los impactos negativos y potenciar los impactos positivos.

El diagnóstico ambiental contiene una propuesta de las medidas de mitigación, rehabilitación, recuperación del sitio afectado por los impactos ocasionados por las propias actividades.

Ducto: Espacio cerrado en sus costados, y que describe una trayectoria continua destinado a contener en su interior tuberías de cualquier servicio, que conecta una o más aberturas en pisos sucesivos, permitiendo de esta manera su ventilación a través del mismo.

Edificio: Toda construcción, sea ésta transitoria o permanente, destinada a satisfacer las necesidades de hábitat del hombre.

Edificio comercial: Edificio cuya totalidad o parte principal se usa o considera para actividades comerciales.

Edificio de alojamiento: Edificio usado como habitación temporal.

Edificio industrial: Edificio usado para la transformación de materias primas o semielaboradas y actividades afines.

Edificio residencial: Edificio utilizado, construido o adaptado para usarse total o parcialmente para habitación y actividades afines.

Edificación protegida: Catalogada con algún grado de protección.



Edificabilidad. Se refiere al volumen edificable o capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.

Equipamiento social y de servicios. Espacio o edificación, principalmente de uso público, donde se realizan actividades sociales complementarias a las relacionadas con la vivienda y el trabajo; incluye al menos los servicios de salud, educación, bienestar social, recreación y deporte, transporte, seguridad y administración pública.

Espacio Público. Son espacios de la ciudad donde todas las personas tienen derecho a estar y circular libremente, diseñados y construidos con fines y usos sociales recreacionales o de descanso, en los que ocurren actividades colectivas materiales o simbólicas de intercambio y diálogo entre los miembros de la comunidad.

Equipamiento comunal: Es el conjunto de edificaciones o predios destinados a equipamiento de servicios sociales y de servicios públicos.

Equipamiento urbano: Son las edificaciones y/o predios destinados para los servicios comunitarios.

Escalinatas: Son aquellas que permiten salvar la diferencia de nivel generalmente entre vías o como acceso interno a las parcelas, utilizando para ello sistemas de gradas o escalinatas. Obviamente la circulación es exclusivamente peatonal y se adecuará a las características de desplazamiento de los peatones inmediatos.

Escusado /inodoro/ wc: Artefacto sanitario para evacuar orina y excrementos con dispositivos para lavado con agua.

Esfuerzo lateral: Es el producido por vientos o movimientos sísmicos, y es siempre perpendicular al elemento que lo soporta.

Espaldón: Faja lateral pavimentada o no adyacente a la calzada de una vía que los vehículos automotores requieren para su funcionamiento; incluye cualquier otra actividad.

Espacio público: Es el conjunto de zonas públicas o privadas y los elementos arquitectónicos y naturales que lo conforman, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas, y en donde priman los intereses sociales y comunales sobre los intereses particulares.

Estacionamiento: Lugar destinado en áreas públicas o privadas a acomodar vehículos.

Estaciones de servicio: Establecimientos que reúnen las condiciones necesarias para suministrar los elementos y servicios comerciales que preste servicio al usuario sin que interfiera en el normal funcionamiento del establecimiento.

Estudio de impacto ambiental: Estudio técnico de carácter multidisciplinario a ser desarrollado de manera previa a la ejecución de un proyecto, que tiene por objeto operativo la identificación y predicción de las características de los efectos beneficiosos y nocivos que dicha ejecución provocará sobre cada uno de los componentes socio-ambientales, en la perspectiva de definir las medidas de mitigación que deben incorporarse al diseño, construcción, operación y/o clausura del proyecto, para minimizar o eliminar los impactos negativos y potenciar los impactos positivos.

Estructura: Armadura de la edificación (de madera, hormigón o acero) que absorbe las cargas permanentes o accidentales y los esfuerzos laterales de un edificio.

Etapas de incorporación: Establece las asignaciones de territorios para los períodos de ejecución de las propuestas de planificación del territorio.

Fachada: Es el plano vertical que limita una edificación con el espacio público o con espacios abiertos interiores.

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 o metropolitano, 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.

Follaje: Conjunto de hojas y ramas de un árbol en su etapa de mayor desarrollo. El follaje presenta tres cualidades que deben ser tomadas en cuenta al momento de elegir una especie para ser incorporada al paisaje urbano: densidad, forma y permanencia.

Fosa séptica: Hoyo en la tierra al cual pasan las aguas servidas y en donde se producen la fermentación y licuación de los residuos sólidos.

Frente de lote: Es la longitud del predio adyacente a una vía, que establece el límite entre el dominio público y el dominio privado y permite el acceso directo a la edificación.

Frente mínimo de lote: Es el frente del lote establecido por la zonificación.

Fuente de agua: Elemento arquitectónico y/o escultórico de equipamiento del espacio público, el cual recibe y emana agua.

Fundación: La parte de la estructura situada bajo el nivel inferior del edificio, que proporciona apoyo a la superestructura y que transmiten sus cargas al terreno.

Galería: Paso cubierto con acceso directo a una o más vías o espacios públicos o privados.

Galibo: Distancia vertical desde el nivel de capa de rodadura hasta el nivel inferior de la estructura u obstáculo elevado.



Gasolinera: Establecimiento para la venta de productos derivados de petróleo a través de medidores o surtidores.

Gestión: Actividad, o conjunto de actividades, que se realizan para conducir al logro de algo. // 2. Administración, manejo. // 3. Desarrollo de las labores propias de un cargo.

Hábitat. Para efectos de esta Ley, es el entorno en el que la población desarrolla la totalidad de sus actividades y en el que se concretan todas las políticas y estrategias territoriales y de desarrollo del Gobierno Central y descentralizado orientadas a la consecución del Buen Vivir.

Hito: Elemento de carácter arquitectónico, urbano, territorial, cultural o histórico que tiene tal significación que constituye un referente con aceptación colectiva.

Hotel: Un edificio utilizado como lugar de alojamiento temporal para más de 15 personas, con el servicio adicional de comidas.

Índice de habitabilidad (vivienda): Relación que expresa la cantidad de metros cuadrados de vivienda por persona.

Informe vial: Certificado que contiene los datos característicos de una vía o vías y sus afectaciones.

Infraestructura. Se refiere a las redes, espacios e instalaciones principalmente públicas necesarias para el adecuado funcionamiento de la ciudad y el territorio, relacionadas con la movilidad de personas y bienes, así como con la provisión de servicios básicos.

Integración: Tratamiento de unificación armónica de los componentes de un conjunto patrimonial. También se lo aplica en los casos de nuevas edificaciones que se van a incorporar a un contexto urbano existente.

Integración urbana: Dirigida a lograr la unidad y homogeneidad del tramo o sector que ha perdido las características compositivas originales.

Intervención: Cualquier tipo de actuación específica en un bien inmueble, simple o complejo. Constituye una actividad técnica previamente normada.

Inventario: Instrumento de registro, reconocimiento y evaluación física de los bienes patrimoniales. En el constan entre otras, las características urbanas, ambientales, culturales, arquitectónicas, constructivas, de ocupación, de uso, así como su estado de conservación y lineamientos generales de intervención necesaria.

Legalización arquitectónica o urbana: Procedimiento por el cual se adoptan medidas administrativas establecidas en las normas jurídicas y técnicas generales, para reconocer la existencia de un desarrollo arquitectónico o urbano particular.



Liberación: Intervención en un bien patrimonial que permite rescatar sus características y valores originales mediante la eliminación de añadidos o aumentos e intervenciones no adecuadas que desvirtúan la características o composición original.

Límite de uso: Se entiende el número máximo de personas que pueden usar sin causar deterioro o alteración al equipamiento.

Limite urbano: línea imaginaria que delimita el área urbana que conforma la ciudad, diferenciándola del resto del territorio.

Línea de fabrica: Certificado que contiene las normas de uso y ocupación de suelo de un predio. 2// línea imaginaria establecida por la autoridad municipal que define el límite entre la propiedad particular y los bienes de uso público.

Lindero: Línea común que define legalmente el límite entre dos o más lotes, o entre un lote y una zona de uso público o comunal.

Lote /predio: Terreno limitado por propiedades vecinas con acceso a una o más áreas de uso público.

Lote en Esquina: Un lote situado en la intersección de

Lote mínimo: Es el área mínima de terreno establecida por la zonificación para el proceso normativo de edificación o de subdivisión.

Local habitable: Es un espacio cubierto, destinado normalmente a ser vivienda o lugar de trabajo de larga permanencia de personas, tales como: oficinas, estudios, despachos, salas, estares, comedores, dormitorios; se excluyen: cocina, lavaderos, servicios higiénicos, despensas, circulaciones, vestíbulos, depósitos, estacionamientos, ascensores o similares.

Lugar de reunión: Local, área de piso o edificio diseñado, considerado o usado para acoger a varias personas, como sitio de reuniones, entretenimientos, enseñanza, culto y otros usos.

Luminaria: Elemento cuya función es proporcionar al espacio público o privado la visibilidad nocturna adecuada para posibilitar el normal desarrollo de las actividades tanto vehiculares como peatonales, mejorando las condiciones de seguridad ciudadana.

Mampostería: Forma de construcción utilizando materiales colocados en hiladas, unidad por unidad y trabados mediante morteros; las mamposterías pueden ser de: ladrillo, piedra, elementos cerámicos, bloques de hormigón, bloques de yeso, o similares, usados individualmente o combinados.

Material incombustible: Aquel que no se quema ni emite vapores inflamables en cantidad suficiente para arder en contacto con el fuego.

Manzana: Es el área, dentro de un trazado urbano, limitada por áreas de uso público (calles).

Marquesina: Estructura en voladizo, que avanza sobre una o varias entradas en planta baja, sobresaliendo de la fachada en forma perpendicular, y utilizada como protección climática.

Mausoleos: Edificación destinada a la inhumación de miembros de una misma familia o agrupación social.

Mezanine: Piso intermedio, sobre la planta baja y conectado físicamente con ella; tiene limitada su área a dos tercios de dicha planta. Se considera como piso dentro de la altura de la edificación. En áreas históricas y dependiendo de las características de la edificación, se permitirán la incorporación de éstos y no serán considerados como pisos dentro de la altura de edificación.

Mobiliario urbano: Todos los elementos físicos que prestan un servicio a la colectividad, y que son compatibles con la fluidez y continuidad espacial del espacio público y debiendo estar ubicados adecuadamente para prestar un mejor servicio a los ciudadanos en la ciudad. El mobiliario urbano se clasifica en los siguientes elementos:

- 1. De comunicación** tales como: mapas de localización, planos de inmuebles históricos o lugares de interés, informadores de condiciones ambientales y de mensajes, teléfonos, cartelera locales o columnas de afiches y buzones.
- 2. De organización** tales como: parada de buses, tope llantas, bolardos y semáforos.
- 3. De ambientación** tales como: luminarias peatonales y vehiculares, protectores y rejillas de árboles, jardineras, bancas, relojes, pérgolas, parasoles, esculturas y murales.
- 4. De recreación** tales como: componentes para áreas de juego y recreación.
- 5. De servicios** como: parquímetros, estacionamiento para bicicletas, surtidores de agua, casetas de ventas, casetas de información para el turismo, muebles de lustrabotas.
- 6. De salud e higiene** tales como: baterías sanitarias públicas, recipientes para reciclar la basura y basureros.
- 7. De seguridad**, tales como: barandas, pasamanos, circuito cerrado de televisión para vigilancia privada, pública y tráfico vehicular, sirenas, hidrantes, equipos contra incendios.
- 8. De señalización** tales como placas de nomenclatura domiciliaria o urbana y señalización vial para prevención, reglamentación, información.

Mojón: Elemento del mobiliario urbano del espacio público que protege al peatón al definir, configurar y ordenar las áreas de circulación en la ciudad.



Monumentos arquitectónicos: Unidades o conjuntos arquitectónicos a los cuales se los ha reconocido colectivamente, mediante estudios, inventarios y/o catálogos, son de valoración histórico-cultural de gran significación.

Monumentos conmemorativos y esculturas: Elementos físicos que conmemoran algún personaje o hecho de significación colectiva, piezas visualmente enriquecedoras del paisaje urbano, las cuales forman parte del espacio público.

Morfología: Sintetiza el estudio o tratado de las formas. Se aplica también al conjunto de características formales.

Muro /pared: Obra de albañilería formada por materiales diversos que se unen mediante mortero de cal, cemento o yeso.

Muro de división: Muro que separa dos ambientes y no soporta otra carga que su propio peso.

Muro exterior: Cerramiento vertical de cualquier edificio.

Muro medianero: Muro construido sobre terreno perteneciente a dos propietarios vecinos.

Nicho: Edificaciones superpuestas al terreno y agrupadas en varios niveles.

Nivel de calle: La línea oficialmente establecida o existente de la línea central de la calle a la cual tiene frente un lote. Rasante de la vía.

Nomenclatura: Sistema de ordenamiento y clasificación de los nombres de las calles y espacios públicos.

Norma urbanística. Se refiere a aquellas que regulan el uso, la edificabilidad, las formas de ocupación del suelo y los derechos y obligaciones derivados del mismo y son de cumplimiento obligatorio para la actuación urbanística.

Nueva edificación: Obra nueva construida con sujeción a la presente ordenanza, ya sea en nueva planta, o edificada como complementaria a otra existente en calidad de ampliación o aumento.

Ochave: Recorte que se hace a un terreno o construcción esquinera.

Osario: Depósito de restos óseos tras el proceso de exhumación.

Parada de bus: Espacio público destinado al ascenso y descenso de pasajeros.

Parterre: Vereda o isla de seguridad central en las vías, que dividen el sentido y/o flujo de circulación vehicular y puede servir de refugio a los peatones.



Pasaje peatonal: Vía destinada a uso exclusivo de peatones, con ingreso eventual de emergencia para vehículos.

Patio: Espacio abierto limitado por paredes o galerías.

Patio de manzana: Espacio abierto público, semipúblico o privado, formado al interior de la manzana.

Permiso de habitabilidad: Es la autorización que el Municipio concede para que una construcción entre en uso o servicio.

Permiso de construcción: Documento otorgado por la autoridad municipal competente, para ejecutar una obra física conforme normas.

Piscinas públicas: Son aquellas en las cuales se permite el acceso del público en general.

Piscinas semipúblicas: Son aquellas que pertenecen a hoteles, clubes, Comunidades de diversa índole, dedicadas a uso exclusivo de los socios, huéspedes o miembros.

Piscinas privadas: Son aquellas de uso exclusivo de su propietario y relacionados.

Piscinas intermitentes o de renovación periódica: Son aquellas en las que el agua es renovada por otra limpia, mediante vaciamiento total.

Piscinas de recirculación: Son aquellas que están alimentadas por agua propia de los drenajes, la misma que es aprovechada después de un adecuado tratamiento.

Plan de manejo ambiental: Es la guía para la acción que orienta a los encargados de ejecutar un proyecto sobre la implementación de medidas de mitigación ambiental, estableciendo objetivos, estrategias, responsables, cronogramas y recursos necesarios para ello. El plan de manejo ambiental es parte integrante del estudio de impacto ambiental.

Plano aprobado: Plano legalizado por la autoridad municipal competente.

Planeamiento urbanístico. Es el conjunto de instrumentos, disposiciones técnicas y normativas que determinan la organización espacial del uso y la ocupación del suelo urbano y rural, así como los derechos y obligaciones derivados de los mismos.

Porte: Diámetro transversal de la copa del árbol en la etapa de mayor desarrollo.

Preservación: Conjunto de medidas de carácter preventivo y cautelatorio.

Protector de árbol: Es un elemento que protege el correcto y normal crecimiento de un árbol joven, evitando su maltrato.



Puerta: Vano en pared, cerca o verja, desde el suelo hasta la altura conveniente, para entrar y salir.

Reconstrucción: Intervención que tiene por objeto la devolución parcial o total de un bien patrimonial que debido a su estado de deterioro no es posible consolidar o restaurar, reproduciéndose sus características, pero denotando su contemporaneidad. En casos de intervención parcial en un bien monumental deberá preverse su reversión sin afectar lo existente.

Reconstruir: Construir parcial o totalmente un edificio con las características originales.

Reestructuración: Intervención que se realiza con el fin de devolver las condiciones de resistencia y estabilidad de todas las partes afectadas de una edificación, en especial de bienes patrimoniales.

Reestructuración urbana: Intervención para lograr la articulación y vinculación de los elementos constitutivos que forman un tramo, debido a rupturas ocasionadas por intervenciones urbanas y modificaciones de la edificación de un segmento urbano.

Regeneración urbana: Revalorizar el uso de la ciudad con una nueva apropiación pública de los espacios y recursos urbanos, con el objetivo de reactivar la economía y la calidad de vida, a través de: espacios urbanos, edificios iconos, proyectos emblemáticos, eventos importantes de ciudad, marketing urbano.

Rehabilitación arquitectónica: Intervención en un bien o conjunto patrimonial catalogado como de protección absoluta o parcial y en el que no sea factible o conveniente la restauración total o parcial. Su cualidad esencial es la de recuperar las condiciones de habitabilidad respetando la tipología arquitectónica, las características morfológicas fundamentales, así como la integración con su entorno.

Reintegración arquitectónica: Restitución de elementos que fueron desplazados o destruidos por su grado de deterioro.

Remodelar: Se considera a las modificaciones realizadas en las edificaciones existentes que incluyan los siguientes trabajos:

- a) Aumento en las dimensiones;
- b) Cambio en la cubierta;
- c) Modificación del conjunto de puertas y ventanas exteriores;
- d) Del sistema sanitario o de drenaje; y,
- e) Cambio de uso en una edificación o parte de ella.

Para la presente definición no se considera como remodelación la apertura de una ventana o puerta de comunicación interior, enlucidos, pintura, revestimientos, o reparación de cubiertas. En las áreas históricas la remodelación se limita a renovar elementos constitutivos de la edificación para mejorar las condiciones de habitabilidad, la imagen formal y la estabilidad, sin que pierda o se distorsione su tipología ni su característica morfológica esencial.

Resguardo: Acción de defensa y cuidado de los bienes patrimoniales.

Restauración: Intervención en un bien patrimonial protegido que permite devolver sus elementos constitutivos al estado original.

Restitución: Volver a ubicar en un sitio o composición original, elementos o partes del bien patrimonial desubicados o destruidos por acciones de deterioro irreversible.

Retiro de construcción: Distancia comprendida entre los linderos y las fachadas; esta se tomará horizontalmente y perpendicular al lindero.

Salida: Pasaje, corredor, túnel, pasillo, rampa o escalera, o medio de egreso de cualquier edificio; piso o área de piso a una calle, u otro espacio abierto de seguridad.

Señalización: Sistema de señales indicativas de información, prevención, restricción y servicios.

Sistemas públicos de soporte. Son las infraestructuras para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicio requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos. Estos son al menos: las redes viales y de transporte en todas sus modalidades, las redes e instalaciones de comunicación, energía, agua, alcantarillado y manejo de desechos sólidos, el espacio público, áreas verdes, así como los equipamientos sociales y de servicios. Su capacidad de utilización máxima es condicionante para la determinación del aprovechamiento del suelo.

Soportal: Superficie cubierta limitada por pilares de soporte o de otro modo bajo un edificio o vivienda o la prolongación de la cubierta de estos, paralela a la vereda, para la circulación peatonal.

Sótano: Es la parte de una edificación que está embebida en el terreno bajo su nivel natural o nivel adoptado.

Subdivisión: Fraccionamiento de un predio de dos a diez lotes.

Subsuelo: Es la parte de una edificación ubicada bajo el nivel natural del terreno que puede incluir locales habitables.

Suelo urbano: Es aquel que cuenta con vías, redes de servicios e infraestructuras públicas y que tenga ordenamiento urbanístico definido y aprobado mediante ordenanza por el Concejo Cantonal y equivale al área o zona urbana.

Suelo urbanizable: Son aquellas áreas destinadas a ser soporte del crecimiento urbano previsible. El suelo urbanizable debe ser considerado como equivalente a suelo en área de expansión urbana.

Suelo no urbanizable: Son aquellas áreas que, por sus condiciones naturales, sus características ambientales, de paisaje, turísticas, históricas y culturales, su valor productivo, agropecuario, forestal o minero no pueden ser incorporadas como suelo urbano y urbanizable.

Superficie de un local: Área medida entre las caras internas de las paredes terminadas de la planta de un local.

Surtidores de agua: Chorros que brotan del suelo, sin ser delimitados por medio de pilas, sino a través de desniveles en el piso.

Talud: Inclinación o declive del paramento de un muro o de un terreno.

Tipología arquitectónica: Clasificación organizativa morfológica y constructiva de las edificaciones definidas por características y elementos arquitectónicos llamados tipológicos (propios de cada tipo arquitectónico).

Teléfonos públicos: Elemento de intercomunicación que forma parte del mobiliario público.

Terminal de transporte: Local donde se inicia y termina el recorrido de líneas.

Trabajos varios: Obras que comprenden la conservación de una edificación, tanto por mantenimiento como por acondicionamiento o adecuación.

Transformación: Intervención que permite modificar o cambiar las características funcionales y formales.

Traza: Delineamiento o esquema organizativo que identifica a un sector urbano.

Tratamientos urbanísticos para suelo urbano:

a) Tratamiento de conservación. Se aplica a aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.

b) Tratamiento de consolidación. Se aplica a aquellas áreas con déficit de espacio público, infraestructura y equipamiento público que requieren ser mejoradas, condición de la cual depende el potencial de consolidación y redensificación.

c) Tratamiento de desarrollo. Se aplican a zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deban ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, servicios y equipamientos públicos necesarios.

d) Tratamiento de mejoramiento integral. Se aplica a aquellas zonas caracterizadas por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar la infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos y espacio público y mitigar riesgos, en zonas producto del desarrollo informal con capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico-espacial, regularización predial o urbanización.

e) Tratamiento de renovación. Se aplica en áreas en suelo urbano que, por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesitan ser reemplazadas por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. El aprovechamiento de estos potenciales depende de la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.

f) Tratamiento de sostenimiento. Se aplica en áreas que se caracterizan por un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere de la intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.

Tratamientos urbanísticos para suelo rural:

a) Tratamiento de conservación. Se aplica a aquellas zonas rurales que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.

b) Tratamiento de desarrollo. Se aplica al suelo rural de expansión urbana que no presente procesos previos de urbanización y que deba ser transformado para su incorporación a la estructura urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesarios.

c) Tratamiento de mitigación. Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento extractivo donde se deben establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la intervención que se desarrollará, según lo establecido en la legislación ambiental.

d) Tratamiento de promoción productiva. Se aplica a aquellas zonas rurales de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo,

privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria.

e) Tratamiento de recuperación. Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.

Urbanización: Terreno dividido en áreas (lotes), mayores a 10 unidades, destinadas al uso privado y público, dotadas de infraestructura básica, aptas para construir de conformidad con las normas vigentes en la materia, previamente aprobada por ordenanza o resolución.

Unidad productiva familiar (UPF). Es unidad de medida económica y una unidad básica de producción agraria cuya producción debe generar ingresos suficientes que le permite a una familia rural percibir los ingresos necesarios para satisfacer sus necesidades básicas que garanticen el buen vivir y que contribuyan a la formación de un patrimonio.

Uso del suelo: Tipo de uso asignado de manera total o parcial a un terreno o edificación.

Uso de suelo compatible: Es aquel cuya implantación puede coexistir con el uso de suelo principal sin perder éste ninguna de las características que son propias dentro del sector delimitado.

Uso de suelo condicionado: Es aquella cuya aprobación está supeditada al cumplimiento de los requerimientos estipulados en el Régimen del Suelo. No puede reemplazar al uso de suelo principal.

Uso de suelo principal: Es aquel señalado por la zonificación como obligatorio y predominante.

Uso de suelo prohibido: Es aquel que se contrapone al uso principal asignado en la zonificación, por lo cual se prohíbe su implantación.

Uso de suelo predominante: Función principal y el carácter de cada una de las actividades.

Uso de suelo secundario: Por su afinidad con el uso predominante contribuye a reforzar la función y el carácter de la zona.

Uso de suelo complementario: Cubre una demanda de actividades urbanas en un tercer orden dentro de la zona.

Uso privado: Comprende actividades desarrolladas por los particulares o el sector público en régimen de derecho privado.



Uso público: Comprende actividades desarrolladas por el sector público o privado en régimen de derecho público.

Ventana: Vano hacia el exterior diferente de una puerta y que suministra toda o parte de la luz natural requerida y/o ventilación de un espacio interior.

Vía pública: Espacio destinado para la circulación peatonal y/o vehicular.

Vivienda, unidad: Local o locales diseñados o considerados para que habite una persona o familia, prevista de instalaciones de baño y cocina.

Vivienda de interés social: Se entenderá a aquella que siendo propuesta por el sector público o privado tenga como objetivo básico la oferta de soluciones tendientes a disminuir el déficit habitacional de sectores populares.

Vivienda adecuada y digna. Aquella que cuenta simultáneamente con los servicios de agua segura y saneamiento adecuado; electricidad de la red pública; gestión integral de desechos; condiciones materiales adecuadas; con espacio suficiente; ubicadas en zonas seguras; con accesibilidad; seguridad en la tenencia; asequible; y, adecuada a la realidad cultural.

Vestíbulo: Espacio que está a la entrada de un edificio, que comunica o da acceso a otros espacios en una vivienda o edificio.

Voladizo: Es la parte de los pisos superiores de un edificio que sobresale de la línea de construcción.

Zonificación: División de un área territorial en subáreas o zonas caracterizadas por una función o actividad determinada, sobre la que se establece una norma urbana que determina la forma de ocupación y uso de los espacios públicos y privados.

COA: Código Orgánico Administrativo.

COPYFP: Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.

COOTAD: Código Orgánico de Organización Territorial Autonomías y Descentralización.

LOOTUGS: Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo.

LOTRTA. Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.



CAPITULO IV: PRINCIPIOS RECTORES DE LA ORDENANZA

Artículo 32.- Principios del ordenamiento territorial, uso y gestión de suelo:

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

2.- Equidad territorial y justicia social. - Todas las decisiones que se adopten en relación con el territorio propenderán a garantizar a la población que se asiente en él. Igualdad de oportunidades para aprovechar las opciones de desarrollo sostenible y el acceso a servicios básicos que garantice el buen vivir.

3.- Autonomía. - Los Gobiernos Autónomos Descentralizados ejercerán sus competencias de ordenamiento territorial uso y gestión del suelo dentro del marco constitucional, legal vigente y de las regulaciones nacionales que se emitan para el efecto, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles y penales, que serán de determinadas por los organismos competentes reconocidos en la Constitución.

4.- Coherencia. - Las decisiones respecto del desarrollo y el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo deben guardar coherencia y armonía con las realidades sociales, culturales, económicas y ambientales propias de cada territorio.

5.- Concordancia. - Las decisiones territoriales de los niveles autónomos descentralizados de gobierno y los regímenes especiales deben ser articuladas entre ellas y guardaran correspondencia con las disposiciones del nivel nacional en el marco de los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad, integración y participación ciudadana, ejercicio concurrente de la gestión y colaboración y complementariedad establecidos en los Artículo 260 y 238 de la Constitución de la República.

6.- Derecho a la ciudad. - Comprenden los siguientes elementos:

a). - El ejercicio pleno de la ciudadanía que asegure la dignidad y el bienestar colectivo de los habitantes de la ciudad en condiciones de igualdad y justicia.

b). - La gestión democrática de las ciudades mediante formas directas y representativas de participación democrática en la planificación y gestión de las ciudades, así como mecanismos de información pública transparente y rendición de cuentas.

c). - La función social y ambiental de la propiedad que anteponga el interés general al particular y garantice el derecho a un hábitat seguro y saludable. Este principio contempla la prohibición de toda forma de confiscación.

7.- Función Pública de Urbanismo. - Todas las decisiones relativas a la planificación y gestión del suelo se adoptarán sobre la base del interés público, ponderando las necesidades de la población y



garantizando el derecho de los ciudadanos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable a un espacio público de calidad y al disfrute del patrimonio natural y cultural.

8.- Distribución equitativa de las cargas y beneficios. - Se garantiza el justo reparto de las cargas y beneficios entre los diferentes actores implicados en los procesos urbanísticos, conforme con lo establecido en el planeamiento y en las normas que los regulen.

CAPITULO V: CLASIFICACIÓN Y SUB CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 33.- Suelo. El suelo es el soporte físico de las actividades que la población lleva a cabo en búsqueda de su desarrollo integral sostenible y en el que se materializan las decisiones y estrategias territoriales, de acuerdo con las dimensiones social, económica, cultural y ambiental.

Artículo 34.- Clases de suelo. - En los planes de uso y gestión de suelo, todo el suelo se clasificará en urbano y rural en consideración a sus características actuales.

Artículo 35.- clasificación del suelo. - Es independiente de la asignación político-administrativa de la parroquia como urbana o rural.

Artículo 36.- Suelo Urbano. - El suelo urbano es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural. Para el suelo urbano se establece la siguiente subclasificación:

1. Suelo urbano consolidado. - Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.

2. Suelo urbano no consolidado. - Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización.

3. Suelo urbano de protección. - Es el suelo urbano que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente. Para la declaratoria de suelo urbano de protección, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial municipales o metropolitanos acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos.

Para la delimitación del suelo urbano se considerará de forma obligatoria los parámetros sobre las condiciones básicas como gradientes, sistemas públicos de soporte, accesibilidad, densidad edificatoria, integración con la malla urbana y otros aspectos.

Dirección: Sixto Durán Ballén y Av. 3 de Noviembre

Teléfono: 2284196 - 2284205

www.guachapala.gob.ec



Artículo 37.- Suelo rural. - El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agro-productivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos. Para el suelo rural se establece la siguiente subclasificación:

- 1. Suelo rural de producción.** - Es el suelo rural destinado a actividades agro-productivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. Consecuentemente, se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.
- 2. Suelo rural para aprovechamiento extractivo.** - Es el suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de la naturaleza.
- 3. Suelo rural de expansión urbana.** - Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria.

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

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

Los procedimientos para la transformación del suelo rural a suelo urbano o rural de expansión urbana, observarán de forma obligatoria lo establecido en esta Ley.

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

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

CAPITULO VI: DE LA DIRECCION DE PLANIFICACIÓN

Dirección: Sixto Durán Ballén y Av. 3 de Noviembre

Teléfono: 2284196 - 2284205

www.guachapala.gob.ec



Artículo 38.- Finalidad de la Dirección Planificación. - Cumplir y velar por el cumplimiento de lo determinado en el Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial (PDOT), y lo establecido en el Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Guachapala y demás normas técnicas existentes para el efecto.

Artículo 39. – Funciones de la Dirección de Planificación.

- 1.- Aprobar o rechazar los planos de edificaciones, ampliaciones, remodelaciones y readecuaciones arquitectónicas elaboradas por profesionales de la arquitectura a ejecutarse dentro del territorio cantonal, en base y concordancia a los planes de ordenamiento territorial y urbano.
- 2.- Aprobar o rechazar los planos de edificaciones, ampliaciones, remodelaciones y readecuaciones arquitectónicas en concordancia al cumplimiento de las normas técnicas de habitabilidad y confort, la norma INEN sobre accesibilidad al Medio Físico y las establecidas en el Código Ecuatoriano de la Construcción.
- 3.- Aprobar o rechazar los planos de intervención arquitectónica en edificaciones patrimoniales o áreas con valor histórico elaboradas por profesionales de la arquitectura a ejecutarse dentro del territorio cantonal, en base y concordancia a ley de Patrimonio Cultural en coordinación con el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural Regional Austro (INPC) y leyes que rigen la materia.
- 4.- Aprobar o rechazar los planos de edificaciones para uso diferente al residencial que requieran instalaciones específicas para su funcionamiento con el soporte de los estudios aprobados por las instituciones correspondientes a ejecutarse dentro del territorio cantonal, en base y concordancia a las leyes que rigen la materia.
- 5.- Aprobar o rechazar solicitudes de construcciones consideradas menores hasta un área de cuarenta metros cuadrados.
- 6.- Ordenar la suspensión de toda construcción que no cumpla las disposiciones de esta ordenanza y demás leyes que estén relacionadas con este proceso y emitir los informes pertinentes a Comisaría Municipal para su juzgamiento.
- 7.- Analizar e informar los planos de los anteproyectos y de proyectos que podrían implantarse en el Cantón, de división de lotes o urbanización para propiedad horizontal, conjuntos residenciales y proyectos de implantaciones de edificaciones con uso y ocupación de suelo no específico previo al conocimiento y sugerencias de la Comisión de Planificación y Presupuesto; Y, despachar de acuerdo al pronunciamiento del alcalde.
- 8.- Analizar e informar los planos de los anteproyectos y de proyectos a implantarse en el Cantón, de subdivisión de lotes o fraccionamiento, con fines urbanos y urbanísticos, conjuntos residenciales y proyectos de implantaciones de edificaciones con uso y ocupación de suelo no específico posterior a la autorización del alcalde. Y despachar de acuerdo con el pronunciamiento del alcalde.
- 9.- Analizar los planos de fraccionamientos rurales agrícolas sujeta al COOTAD, a las leyes agrarias a esta Ordenanza y al plan de ordenamiento territorial cantonal posterior a la autorización del alcalde. Y despachar de acuerdo con el pronunciamiento del alcalde.
- 10.- Analizar los planos de anteproyectos y de proyectos de división en lotes o urbanización; De subdivisión de lotes o fraccionamiento, de fraccionamientos agrícolas y de cuerpos ciertos sin fraccionar

Dirección: Sixto Durán Ballén y Av. 3 de Noviembre

Teléfono: 2284196 - 2284205

www.guachapala.gob.ec



de particiones judiciales o extrajudiciales conforme al COOTAD en el artículo 473.- Partición judicial y extrajudicial de inmuebles.- En caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a la municipalidad del cantón o distrito metropolitano y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición será nula. En caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al gobierno municipal la autorización respectiva, sin la cual no podrán realizar la partición. Y, despachar de acuerdo con el pronunciamiento del alcalde.

11.- Analizar los planos de reestructuración de lotes posterior a la autorización del alcalde. Y, despachar de acuerdo con el pronunciamiento del alcalde.

12.- Las demás funciones que la ley y otras ordenanzas lo señalan.

Es deber de la Dirección de Planificación, a través de secretaria, conservar los expedientes relacionados con sus funciones, bajo la responsabilidad inmediata de su titular y los respaldos reposaran en la Dirección de Planificación, Jefatura de Avalúos y Catastro, Asesoría Jurídica, Registraduría de la Propiedad del Cantón y Archivo General del GAD Municipal de Guachapala.

TÍTULO II: LÍMITE URBANO DE LA CABECERA CANTONAL DE GUACHAPALA

Artículo 40.- Los limites urbanos de la ciudad de Guachapala, son los siguientes:

AL NORTE:

Del punto Nro. 1.- Inicia ubicado en las coordenadas X: 753870.03; Y: 9693939.63 al nor-oeste, del área urbana, en la intercepción del camino a Monjas y el vértice del predio con clave catastral 011450010370001 continúa siguiendo la dirección oeste-este del camino a Monjas hasta el hito 2.

Del punto Nro.2.- Se encuentra ubicado en las coordenadas X: 754228.56; Y: 9693926.89 al nor-oeste, en la intersección del camino a Monjas y la el Camino Publico "D", definiendo el hito 2, luego continuamos por el Camino Publico "D" hasta el hito 3 que se forma en la intersección con la calle José Víctor Izquierdo.

Del punto Nro. 3.- Se encuentra ubicado en las coordenadas X: 754483.61; Y: 9694135.22 al norte, en la intersección del Camino Publico "D", y la calle José Víctor Izquierdo, lo que define el mismo, luego continuamos por la calle José Víctor Izquierdo hacia el sur-este, hasta el hito 4 que se forma en la intersección con la Av. Sixto Duran Ballén

Del punto Nro. 4.- se encuentra ubicado en las coordenadas X: 754724.43; Y: 9693987.10 al nor-este, en la intersección de la calle José Víctor Izquierdo y la Av. Sixto Duran Ballen, lo que define el mismo, luego continuamos por la calle José Víctor Izquierdo hacia el sur-este, hasta el hito 5 que se forma en el vértice declive al sur de dicha Avenida.

AL ESTE:

Dirección: Sixto Durán Ballén y Av. 3 de Noviembre

Teléfono: 2284196 - 2284205

www.guachapala.gob.ec



Del punto No.5.- Se encuentra ubicado en las coordenadas X: 754922.87; Y: 9693731.20 al este, en el declive de la Av. Sixto Duran Ballen, lo que define el mismo, luego continuamos por la misma calle hasta el hito 6 que se forma en la intersección con la calle Alejandro Larriva.

Del punto Nro. 6.- se encuentra ubicado en las coordenadas X: 754880.33; Y: 9693608.17 al este, en la intersección de la calle José Víctor Izquierdo y la calle Alejandro Larriva, lo que define el mismo, luego continuamos por la calle Alejandro Larriva hacia el este, hasta el hito 7 que se forma en la intersección con una línea recta hacia el sur.

Del punto Nro. 7.- Se encuentra ubicado en las coordenadas X: 755098.25; Y: 9693631.16 al este, en la intersección de la calle Alejandro Larriva y una línea recta hacia el sur, lo que define el mismo, luego continuamos por esta línea recta hacia el sur hasta el hito 8 que se forma en la intersección con el camino a Guablid.

Del punto 8.- Se encuentra ubicado en las coordenadas X: 755098.78; Y: 9693592.01 al este, en la intersección del Camino a Guablid y una línea recta hacia el sur, lo que define el mismo, luego continuamos por el camino a Guablid hacia el este hasta el hito 9 que se forma en la intersección con la quebrada de Shucos.

Del punto Nro.9.- Se encuentra ubicado en las coordenadas X: 755384.45; Y: 9693464.50 al este, en la intersección del Camino a Guablid y la quebrada de Shucos, lo que define el mismo, luego continuamos por la quebrada de Shucos hacia el sur hasta el hito 10 que se forma en la intersección con el canal de agua de Shushcurum.

Del punto 10.- se encuentra ubicado en las coordenadas X: 755286.32; Y: 9693225.95 al este, en la intersección de la quebrada de Shucos y el canal de agua de Shushcurum, lo que define el mismo, luego continuamos por el canal de agua de Shushcurum hacia el oeste hasta el hito 11 que se forma en la intersección con la quebrada de Tinajeras.

AL SUR:

Del punto Nro.11.- Se encuentra ubicado en las coordenadas X: 754790.80; Y: 9693377.31 al sur, en la intersección del canal de agua de Shushcurum y la quebrada de Tinajeras, lo que define el mismo, luego continuamos por la quebrada de Tinajeras hacia el sur hasta el hito 12 que se forma en la intersección con el camino viejo al Pan.

Del punto Nro.12.- Se encuentra ubicado en las coordenadas X: 754789.24; Y: 9693326.94 al sur, en la intersección de la quebrada de Tinajeras y el camino viejo al Pan, lo que define el mismo, luego continuamos por el camino viejo al Pan hacia el oeste hasta el hito 13 que se forma en la intersección con la calle Harry Álvarez.

Del punto Nro. 13.- Se encuentra ubicado en las coordenadas X: 754511.48; Y: 9693362.65 al sur, en la intersección del camino viejo al Pan y la calle Harry Álvarez, lo que define el mismo, luego continuamos



por la calle Harry Álvarez hacia el sur-oeste donde termina el mismo hasta el hito 14 que se forma en la intersección con la línea de proyección del lote con clave catastral 011450010162014.

Del punto Nro. 14.- Se encuentra ubicado en las coordenadas X: 754413.37 Y: 9693229.49 al sur, en la intersección entre la calle Harry Álvarez y la línea de proyección del lote con clave catastral 011450010162014, lo que define el mismo, luego continuamos hacia el oeste por el lindero del lote con clave catastral 011450010162014 hasta el hito 15, que se forma en la intersección de la línea de proyección de dicho lindero y el eje de la vía Perimetral. Alta.

Del punto Nro.15.- Se encuentra ubicado en las coordenadas X: 754386.91; Y: 9693248.54 al sur, en la intersección de la línea de proyección del lindero sur del lote con clave catastral 011450010162014 y el eje de la vía Perimetral. Alta, lo que define el mismo, luego continuamos hacia el sur hasta, hasta el hito 16, que se forma por la intersección del eje de la vía Perimetral Alta y la proyección del lindero este del predio con clave catastral 011450010160001.

Del punto Nro.16.- Se encuentra ubicado en las coordenadas X: 754273.67; Y: 9693021.00 al sur, en la intersección del eje de la vía Perimetral Alta y la proyección del lindero este del predio con clave catastral 011450010160001, lo que define el mismo, luego continuamos hacia el sur por el lindero del lote expuesto anteriormente y el lote a continuación con clave catastral 011450010160002 hasta el hito 17, que se forma por la intersección del lindero del predio con clave catastral 011450010160001 y el canal de riego de Shushcurrum.

Del punto Nro.17.- Se encuentra ubicado en las coordenadas X: 754298.01; Y: 9692805.10 al sur, en la intersección del lindero del predio con clave catastral 011450010160001 y el canal de riego de Shushcurrum, lo que define el mismo, luego continuamos hacia el oeste hasta el hito 18, que se forma por la intersección entre el canal de Shushcurrum y la quebrada de Shushcurrum.

Del punto de Nro. 18.- Se encuentra ubicado en las coordenadas X: 754201.70; Y: 9692757.47 al sur, en la intersección entre el canal de Shushcurrum y la quebrada de Shushcurrum, lo que define el mismo, luego continuamos hacia el nor-oeste hasta el hito 19, que se forma por la intersección entre la quebrada de Shushcurrum y el eje de la vía Perimetral Alta.

Del punto Nro.19.- se encuentra ubicado en las coordenadas X: 754102.22; Y: 9692955.38 al sur, en la intersección entre la quebrada de Shushcurrum y el eje de la vía Perimetral Alta, lo que define el mismo, luego continuamos hacia el nor-oeste por todo el eje de la vía Perimetral Alta hasta el hito 20, que se forma por la intersección entre el eje de la vía Perimetral Alta y el eje del camino vecinal "X".

AL OESTE:

Del punto Nro.20.- Se encuentra ubicado en las coordenadas X: 753870.44; Y: 9693469.73 al oeste, en la intersección entre el eje de la vía Perimetral Alta y el eje del camino vecinal "X", lo que define el mismo,



luego continuamos hacia el norte por el eje del camino vecinal "X" hasta el hito 21, que se forma por la intersección entre el eje del camino vecinal "X" y el canal de Guallabuzho.

Del punto Nro.21.- Se encuentra ubicado en las coordenadas X: 753840.79; Y: 9693536.96 al nor-oeste, en la intersección entre el eje del camino vecinal "X" y el canal de Guallabuzho, lo que define el mismo, luego continuamos hacia el norte por el canal del Guallabuzho hasta el hito 22, que se forma por la intersección entre el canal de Guallabuzho y el lindero del predio con clave catastral 0114500101001034.

Del punto Nro. 22.- Se encuentra ubicado en las coordenadas X: 753833.40; Y: 9693829.57 al nor-oeste, en la intersección entre el canal de Guallabuzho y el lindero del predio con clave catastral 0114500101001034, lo que define el mismo, luego continuamos hacia el nor-este por el lindero sur del predio con clave catastral 0114500101001034 hasta el hito 23, que se forma por la intersección entre la línea de eje de la vía Perimetral Alta y la línea de proyección del lindero del predio con clave catastral 0114500101001034.

Del punto Nro.23.- Se encuentra ubicado en las coordenadas X: 753887.38; Y: 9693870.84 al nor-oeste, en la intersección entre la línea de eje de la vía Perimetral Alta y la línea de proyección del lindero del predio con clave catastral 0114500101001034, lo que define el mismo, luego continuamos hacia el norte por el eje de la vía Perimetral Alta hasta la intersección con la línea de proyección del lindero oeste del predio con clave catastral 011450010370001.

Del punto Nro. 24.- se encuentra ubicado en las coordenadas X: 753867.27; Y: 9693893.07 al nor-oeste, en la intersección entre la línea de eje de la vía Perimetral Alta y la línea de proyección del lindero oeste del predio con clave catastral 011450010370001, lo que define el mismo, luego continuamos hacia el norte por el lindero oeste de dicho predio hasta el hito 1 con lo que se cierra el polígono del límite urbano propuesto.

Artículo 41.- Formará parte de esta Ordenanza, el plano de la ciudad de Guachapala en el que se encuentran replanteados los límites urbanos, el mismo que deberá ser protocolizado (Mapa N° 1: Límite Urbano de la Cabecera Cantonal de Guachapala).

Artículo 42.- Derogase cualquier otra resolución, reglamento u ordenanza, que se oponga a lo establecido en esta ordenanza en lo concerniente al límite urbano.

Artículo 43.- El límite urbano propuesto regirá a partir a de la aprobación de la presente ordenanza por parte del GAD Municipal del Cantón Guachapala.

TÍTULO III: APROVECHAMIENTO Y TRATAMIENTO DEL SUELO

CAPÍTULO I: DIVISIÓN DEL TERRITORIO

Artículo 44.- Esta Ordenanza rige para el conjunto de asentamientos humanos del territorio del cantón Guachapala, que constan en el Mapa N° 1.1 anexo a la presente Ordenanza.

Dirección: Sixto Durán Ballén y Av. 3 de Noviembre

Teléfono: 2284196 - 2284205

www.guachapala.gob.ec



Artículo 45.- Para la aplicación de la presente Ordenanza se divide el territorio antes mencionado en las siguientes áreas:

- a. Áreas urbanas, que comprenden:
 - Todo el territorio delimitado en el TÍTULO II: LÍMITE URBANO DE LA CABECERA CANTONAL DE GUACHAPALA y en el "Mapa N° 1: Límite Urbano de la Cabecera Cantonal de Guachapala" anexo de la presente Ordenanza.
- b. Área Rural con la tendencia a la conformación de núcleos de población, que comprenden:
 - Todo el territorio de las comunidades de Chicty y Parig delimitado en el Mapa N° 1.3 anexo de la presente ordenanza y que corresponde a las determinaciones del Plan Parcial de Chicty y Parig.
- c. Resto del Territorio Cantonal, que corresponde a toda la superficie comprendida entre del límite de la cabecera cantonal y el límite del Cantón de Guachapala, exceptuando la superficie delimitada en el Plan Parcial de Chicty y Parig.

SECCIÓN I: CABECERA CANTONAL

Artículo 46.- Para fines de la aplicación de esta Ordenanza en la Ciudad, ésta se divide en 5 polígonos de intervención territorial, entendidos éstos como unidades geográficas y urbanísticas que incluyen predios con características físico-espaciales homogéneas. La delimitación de los Polígonos de Intervención Territorial consta en el Mapa N° 5 que se adjunta a la presente Ordenanza.

SECCIÓN II: COMUNIDADES DE CHICTY Y PARIG

Artículo 47.- Para fines de la aplicación de esta ordenanza en las comunidades de Chicty y Parig, se divide en 5 Polígonos de Intervención Territorial (PIT), entendidos éstos como unidades geográficas con características físico-espaciales homogéneas. Para las comunidades de Chicty y Parig se establecen los polígonos: 01, 02, 03, 04 y 05. La delimitación de los Polígonos de Intervención Territorial consta en el Mapa N° 7 que se adjunta en la presente ordenanza.

SECCIÓN III: TERRITORIO RURAL

Artículo 48.- Para fines de la aplicación de esta Ordenanza en el cantón, éste se divide en 9 polígonos de intervención territorial rural, entendidos éstos como unidades geográficas y urbanísticas que incluyen predios con características físico-espaciales homogéneas. La delimitación de los Polígonos de Intervención Territorial consta en el Mapa N.º 6 que se adjunta a la presente Ordenanza.

SECCIÓN IV: UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 49.- Para fines de la aplicación de esta Ordenanza en el cantón, se han determinado un total de 10 Unidades de Actuación Urbanística (U.A.U), entendidas éstas como unidades geográficas y urbanísticas que incluyen predios con características físico-espaciales homogéneas y que presentan una



problemática específica que deberá ser confrontada conforme lo establece la LOOTUGS y su reglamento. La delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística (U.A.U) consta en el Mapa N.º 2 que se adjunta a la presente Ordenanza.

Complementariamente, la regulación de estas unidades se llevará a cabo conforme a lo establecido en los artículos 54,55,56 de esta ordenanza.

CAPÍTULO II: USOS DE SUELO

Artículo 50.- Los usos de suelo principales, complementarios y restringidos asignados a los Polígonos de Intervención Territorial Urbanos (P.I.T.) se regirán a los establecido en los Anexos 1 y 2 de la presente ordenanza.

Artículo 51.- Los usos de suelo principales, complementarios y restringidos asignados a los Polígonos de Intervención Territorial Rurales (P.I.T.R.) se regirán a los establecido en los Anexos 1 y 2 de la presente ordenanza.

Artículo 52.- Los usos de suelo principales, complementarios y restringidos asignados a los Polígonos de Intervención Territorial Rurales (P.I.T.) correspondientes al Plan Parcial de Chicty y Parig se regirán a los establecido en los Anexos 1 y 2 de la presente ordenanza.

Artículo 53.- Se declaran como no urbanizables los territorios identificados en el Mapa N.º 8 denominado: "Plano de áreas de riesgo y protección ecológica", adjuntos a esta Ordenanza, debido a sus limitaciones topográficas y/o geológicas y geotécnicas para receptor usos urbanos, o al interés natural y paisajístico que presentan.

Para los márgenes de protección de los ríos una longitud mínima de 150 metros desde el eje del río, para las quebradas se determina una longitud mínima de 15 metros y para los canales de riego una longitud mínima de 6 metros.

En estas márgenes de protección, se asignan los usos que se detallan a continuación y en consecuencia en ellos no se admitirán los usos previstos para los Polígonos de Intervención Territorial en los cuales se encuentran:

- a. Equipamientos recreacionales que no supongan el emplazamiento de edificaciones, tales como parques, plazas y canchas deportivas; y,
- b. Usos agrícolas y forestales.

Esta determinación se aplicará en todo el territorio.

Artículo 54.- Todos los usos no expresamente señalados como principales, complementarios o restringidos en cada uno de los Polígonos de Intervención se entenderá que están prohibidos.



En el caso de usos de suelo no previstos en los anexos de la presente Ordenanza y que exista interés por emplazarlos en uno o varios de los diferentes Polígonos de Intervención, su aceptación queda condicionada a que cada uso de suelo cumpla simultáneamente las siguientes cinco condiciones relativas a su naturaleza:

- a. Susceptible de asimilarse a uno de los grupos de usos principales, complementarios o restringidos, previstos para el Polígono de Intervención Territorial en el cual existe interés por emplazarlo.
- b. Demanda para su emplazamiento en dicho Polígono de Intervención Territorial, espacios construidos -cubiertos y descubiertos- y consumo de servicios básicos, similares a los demandados por los usos asignados en el caso de corresponder a usos urbanos.
- c. Tener un horario de funcionamiento similar al de los establecimientos correspondientes a los usos previstos.
- d. No generar impactos ambientales que molesten o interfieran con las actividades de los usos asignados; y,
- e. Que su funcionamiento no genere en el Polígono de Intervención Territorial, riesgos mayores a los que generan por su naturaleza los usos previstos.

Artículo 55.- Todos los usos que no han sido expresamente asignados a cada Polígono de Intervención Territorial deberán relocalizarse hacia los sectores en los que se permite su emplazamiento. De esta situación notificará a los propietarios de los establecimientos y a la Comisión de Gestión Ambiental, el encargado de Control Urbano, de oficio o a petición de parte interesada.

Artículo 56.- Todos los usos de suelo, independientemente de su localización en el territorio cantonal, podrán ser motivo y en cualquier tiempo, de la ejecución de Diagnósticos o Auditorías Ambientales externas, parciales o completas, por parte de la Comisión de Gestión Ambiental, coordinando para el efecto con el encargado de Control Urbano. Si como resultado de dichos estudios se determina la necesidad de implementar un Programa de Medidas Correctoras, el propietario del tal establecimiento se obligará a ello, dentro de los plazos que para el efecto se concedan. El incumplimiento en la ejecución del Programa de Medidas Correctoras en los plazos establecidos, será motivo para que se proceda a la clausura del establecimiento.

CAPÍTULO III: CARACTERÍSTICAS DE EDIFICABILIDAD

Artículo 57.- Las características de ocupación del suelo que regirán para cada uno de los Polígonos de Intervención Territorial que se han identificado en el Cantón, constan en el Anexo N° 2 de la presente Ordenanza.

Artículo 58.- A fin de que los lotes resultantes de la subdivisión del suelo guarden condiciones geométricas que posibiliten su óptimo aprovechamiento, ellos deberán mantener una relación frente/fondo comprendida entre 0,25 y 1.



Artículo 59.- En el caso de los Polígonos de Intervención Territorial para los cuales se han previsto dos o tres tipos de implantación de la edificación, en encargado de Control Urbano al conceder la Licencia Urbanística para una construcción determinada, fijará el tipo de implantación en función de la dominante en el frente de manzana correspondiente al lote en el cual ella se emplazará.

La dominancia de un tipo de implantación de la edificación sobre otro, quedará determinada por la mayor longitud de frente edificado con tal tipo de implantación y no necesariamente por el número de edificaciones.

En el caso de edificaciones a emplazarse en lotes esquineros, se considerarán los tipos de implantación predominantes en cada uno de los frentes de manzana que forman la esquina y la nueva edificación obligatoriamente tendrá en cada frente el tipo de implantación que se determine mediante la norma anterior.

Artículo 60.- En los Polígonos de Intervención Territorial en donde la máxima altura de la edificación sea mayor a tres pisos, y en relación a los tipos de implantación de la edificación aislada con retiro frontal y pareada con retiro frontal, será obligatorio el retiro lateral a partir del tercer piso o pisos que superen la altura de las edificaciones colindantes,

Igualmente, el retiro posterior será obligatorio a partir del segundo piso, independientemente de los tipos de implantación, pero a nivel de la planta baja se observará el correspondiente Coeficiente de Ocupación del Suelo Máximo establecido en el Anexo N° 2 de esta Ordenanza.

Artículo 61.- Para todos los Polígonos de Intervención Territorial, el Coeficiente de Ocupación del Suelo máximo (C.O.S) será el establecido en el Anexo N° 2 de esta Ordenanza.

Artículo 62- Para todos los Polígonos de Intervención Territorial, el Coeficiente de Uso del Suelo máximo (C.U.S) será el establecido en el Anexo N° 2 de esta Ordenanza.

Artículo 63.- En las edificaciones para el uso vivienda, se permitirá la construcción de las denominadas buhardillas aprovechando el espacio disponible entre cubiertas inclinadas y el cielo raso del último piso. Tales buhardillas no tendrán una superficie mayor al 50% del área construida correspondiente al referido último piso y en ningún caso supondrá el levantamiento de las paredes del perímetro de la edificación más allá del nivel requerido para el último piso. Tampoco se permitirá más de un piso dentro de la buhardilla y la altura máxima del cumbrero será de 5 metros a partir del nivel del alero.

Artículo 64.- Se permitirá la construcción de edificaciones en lotes existentes con anterioridad a la vigencia de esta Ordenanza y que tengan superficies y/o frentes menores a los mínimos establecidos en el Anexo N° 2 cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- a. La superficie y el frente del lote, deben ser por lo menos igual al 50% de las dimensiones previstas para el lote mínimo.



- b. El interesado efectuará un Estudio dirigido a sustentar las alternativas de aprovechamiento del lote. Tal aprovechamiento deberá procurar la integración ambiental de la edificación al marco construido preexistente y garantizar adecuadas condiciones de habitabilidad.
- c. Los retiros frontales mínimos establecidos serán obligatorios.
- d. Los pisos adicionales que sobrepasen lo permitido en un determinado Polígono de Intervención Territorial, se registrarán en base a lo establecido en el Art. 54.

Si el lote tampoco cumple las condiciones antes descritas, de ser posible se incorporará a los predios colindantes o adquirirá por lo menos la superficie mínima. No obstante, se podrá construir sobre ellos edificaciones exclusivamente para el uso vivienda, previa la formulación igualmente de un Estudio Urbanístico de Detalle que cumpla las determinaciones establecidas en los literales a), b), c) y d) de este artículo y mediante lo establecido en el Art. 55.

Artículo 65.- Si por las características de ocupación del suelo de los usos que se detallan a continuación, los lotes no cuentan con edificaciones en línea de fábrica, los propietarios de los predios deberán construir muros de cerramiento sin ningún tipo de aberturas o vanos y de por lo menos dos metros de alto, con excepción de los predios que soporten usos similares a los detallados en los literales u), v) y w), los que podrán contar con cerramientos transparentes:

- a. Depósitos de distribución de cilindros de gas licuado de petróleo;
- b. Talleres automotrices;
- c. Mecánicas automotrices, talleres eléctricos, vulcanizadoras y estaciones de lubricación y cambio de aceites;
- d. Garajes y estacionamientos;
- e. Depósitos de cemento;
- f. Talleres de alineación y balanceo de llantas;
- g. Latonerías, enderezada y pintada de vehículos;
- h. Matricerías;
- i. Talleres mecánicos y electromecánicos;
- j. Talleres de soldaduras;
- k. Talleres de reparación de radiadores;
- l. Laminadoras;
- m. Lavadoras automáticas y semiautomáticas de vehículos;
- n. Oficinas y terminales de empresas de transporte de carga por carretera;
- o. Terminales públicos de transporte de pasajeros y carga por carretera;
- p. Bodegas de productos de aprovisionamiento a la vivienda;
- q. Depósitos de madera;
- r. Depósitos de tubos de cemento y bloques;
- s. Depósitos de ladrillos y tejas;
- t. Depósitos de arena, ripio y grava;
- u. Almacenes de compra y venta de vehículos;
- v. Almacenes de maquinaria agrícola; y,



w. Almacenes de maquinaria para la construcción.

Artículo 66.- En los lotes destinados a vivienda, de superficies menores a cien metros cuadrados y construcciones emplazadas con retiro frontal y pertenecientes exclusivamente a programas de vivienda de interés social, se permitirá la ocupación de dicho retiro con construcciones, pero solamente a nivel de la planta baja y siempre y cuando sea solicitada por todos los propietarios de los predios que integran el frente de manzana, a fin de mantener la homogeneidad del marco edificado y la vía sea de carácter local.

Para el efecto los interesados presentarán también un Estudio Urbanístico de Detalle dirigido a sustentar la nueva configuración espacial del frente de manzana y la resolución de los aspectos funcionales inherentes a este cambio. Será el encargado de Control Urbano, con la asesoría de la Secretaría General de Planificación, la entidad técnica que deberá analizar la propuesta presentada y de juzgarlo pertinente, aprobarla.

Artículo 67.- Las características de ocupación del suelo previstas para los diferentes Polígonos de Intervención Territorial podrán variar cuando la actuación urbanística propuesta abarque a un sitio conformado al menos por toda una manzana o polígonos no menores a 3.000 m²., entendido el polígono como la superficie de suelo delimitada por vías existentes o planificadas, senderos o elementos naturales como ríos, quebradas, etc.

En estos casos y especialmente en los programas de vivienda diseñados por la MIDUVI, se podrá conformar un conjunto urbano-arquitectónico de carácter armónico, entendiendo como tal a la agrupación de edificaciones que responda a una concepción de diseño única y global, pero se observarán las siguientes disposiciones:

- a. Por ningún caso se alterará el uso del suelo previsto para el respectivo Polígono de Intervención Territorial.
- b. De destinarse el predio total o parcialmente al uso vivienda, se respetará la densidad neta establecida para el Polígono de Intervención Territorial en función de los distintos rangos de altura de la edificación. Pero si el proyecto prevé edificaciones de diferentes alturas, se considerará la densidad neta de vivienda correspondiente a las edificaciones de mayor altura previstas en el mismo.
- c. Se respetará la altura máxima de la edificación establecida para el Polígono de Intervención Territorial.
- d. Podrá variar el o los tipos de implantación previstos para el Polígono de Intervención Territorial, pero en el caso de que para el mismo se haya previsto exclusivamente los tipos de implantación que suponen el retiro frontal, éstos se respetarán obligatoriamente en el perímetro del sitio motivo de la actuación urbanística.
- e. Cuando el proyecto suponga el emplazamiento en el sitio de dos o más bloques edificados, la separación entre éstos no será menor a 0,5 veces la altura del bloque de mayor número de pisos.
- f. Finalmente, se respetarán todas las determinantes adicionales previstas en el Anexo N ° 2 de esta Ordenanza, para el Polígono de Intervención Territorial, así como las Normas de Arquitectura constantes en el Anexo N ° 3 de la misma.

Dirección: Sixto Durán Ballén y Av. 3 de Noviembre

Teléfono: 2284196 - 2284205

www.guachapala.gob.ec



Estas mismas determinaciones se aplicarán, en lo pertinente, al tratarse de conjuntos armónicos que se emplacen en el interior de una manzana o polígono, siempre y cuando la actuación urbanística suponga por lo menos tres bloques edificados.

Artículo 68.- En todas las urbanizaciones aprobadas con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza y que se hallen ya construidas o en proceso de construcción, regirán las características de ocupación del suelo con las cuales fueron aprobadas dichas actuaciones urbanísticas. Igual tratamiento tendrán las urbanizaciones aprobadas hasta un año antes de la vigencia de esta Ordenanza y que todavía no se han construido.

Artículo 69.- En los Polígonos de Intervención Territorial Urbanos (P.I.T 01, P.I.T 02, P.I.T 03, P.I.T 04 y P.I.T 05) se podrá incrementar la altura máxima hasta en dos pisos adicionales si se cumplen simultáneamente las siguientes condiciones, esto conforme establece el Art. 72 de la LOOTUGS. (Concesión Onerosa de derechos):

- La superficie del lote debe ser por lo menos la correspondiente al lote mínimo establecido para la máxima altura del sector incrementado en un 50% de la superficie adicional de construcción.
- El frente del lote debe ser por lo menos 1,25 veces el frente mínimo establecido para el correspondiente a la máxima altura del sector.
- Los pisos adicionales se construirán con el retiro frontal incrementando en 3 metros al dispuesto para los pisos inferiores y si sobrepasa la altura de 4 pisos un retiro lateral de 4 metros, en todo caso se podrá adosar a las edificaciones colindantes siempre que éstas presenten igual o mayor altura.
- Se presentará un Estudio que evidencie que el proyecto arquitectónico no afecte la imagen urbana del contexto preexistente y las visuales para la apreciación del paisaje.

Artículo 70.- En lotes individuales, existentes dentro de manzanas consolidadas y que se ubiquen en los Polígonos de Intervención Territorial Urbanos, se podrán formular proyectos de parcelaciones con lotes de menor tamaño que el establecido en la Ordenanza, sin perjuicio de las intervenciones condominales y de propiedad horizontal que garanticen unidades habitacionales independientes, siempre y cuando se cumplan simultáneamente las siguientes disposiciones, de acuerdo a los Art. 54, hasta el 59 de la LOOTUGS (Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura Predial):

- El tipo de implantación de la edificación será el correspondiente al predominante en el frente de manzana, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 56 de la presente Ordenanza.
- Que los lotes resultantes no sean menores al 50% del tamaño establecido como mínimo para la edificación de dos pisos en el respectivo Polígono de Intervención. En todo caso no podrá ser menor a 100 m²; y, que la longitud de frente se someta a lo dispuesto en los literales a, b y c del Artículo 49 de la presente Ordenanza.
- Finalmente, se respetarán todas las determinantes adicionales previstas en el Anexo N° 2 de esta Ordenanza, para el Sector de Planeamiento, así como las Normas de Arquitectura constantes en el Anexo N° 3 de la misma.
- La altura máxima de la edificación será de dos pisos y no podrá acogerse al Artículo 45 de la presente Ordenanza.



- Las edificaciones deberán destinarse exclusivamente para los usos de vivienda, complementarios y afines.
- Se presentará un Estudio que evidencie que el proyecto arquitectónico no afecta la imagen urbana del contexto preexistente y las condiciones ambientales.

Artículo 71.- En el caso de que un lote no cumpla con los mínimos establecidos para una determinada situación en el correspondiente Polígonos de Intervención de Territorial Urbano y que consta en el Anexo No. 2 de la presente Ordenanza referidos a: Lote mínimo o frente mínimo, se podrá realizar un proyecto conjunto con el predio colindante, considerándose entonces a los dos como un solo lote, sujetándose a las determinantes que correspondan a las condiciones de la suma de los dos lotes. De conformidad a los Art. 54 hasta 59 de la LOOTUGS, (Instrumento para intervenir la morfología urbana y la estructura predial)

En este caso se desarrollará un solo proyecto arquitectónico y su ejecución se realizará en forma simultánea.

Artículo 72.- En los predios con pendientes inferiores al 30% en los que, por su topografía se clasifiquen como: Lotes elevados, escarpados o irregulares, se podrá modificar esta situación mediante un movimiento de tierras u otras obras de ingeniería, para lo cual se solicitará al encargado de Control Urbano la respectiva autorización.

Dicha solicitud será acompañada de un estudio técnico que garantice una correcta realización de estos trabajos, que no afecten a los terrenos circundantes y causen el menor impacto en el medio.

Igual tratamiento tendrán todos los proyectos en los que se proponga la construcción de subsuelos, siempre y cuando se garantice la integridad de las obras de infraestructura.

Artículo 73.- Únicamente en los Polígonos de Intervención Urbanos se permite la ocupación total de los retiros frontales a nivel de subsuelo, siempre y cuando las vías colindantes se encuentren construidas; caso contrario se podrá ocupar únicamente hasta el 50% de la longitud del retiro.

Artículo 74.- Para el caso de los Polígonos de Intervención Territorial Rurales y los definidos en el Plan Parcial de Chicty y Parigi, no se permitirá la construcción de subsuelos.

Artículo 75.- Los cerramientos que den hacia vías, en caso de edificaciones con retiro frontal deberán ser transparentes a partir de 1 metro de altura y tener una altura máxima de 3 metros.

Artículo 76.- Para los Polígonos de Intervención Territorial que no permiten el uso de suelo vivienda, los cerramientos que den hacia vías, en caso de edificaciones con retiro frontal deberán ser transparentes y obligatoriamente incorporar elementos vegetales propios de la zona.

Artículo 77.- Los territorios que de conformidad con el Artículo 38 de la presente Ordenanza han sido declarados como márgenes de protección de ríos, serán susceptibles de subdivisión en lotes iguales o mayores a 4200 metros cuadrados y no se permitirá ningún tipo de construcción.

Dirección: Sixto Durán Ballén y Av. 3 de Noviembre

Teléfono: 2284196 - 2284205

www.guachapala.gob.ec



Artículo 78.- Para el caso de los Polígonos de Intervención identificados en el Plan Parcial de Chicty y Parig, las características de ocupación del suelo previstas para los diferentes Polígonos de Intervención Territorial podrán variar cuando la actuación urbanística propuesta abarque a un sitio conformado al menos por toda una manzana o polígonos no menores a 10000 metros cuadrados, entendido a esta superficie como un polígono delimitado por vías existentes o planificadas, senderos o elementos naturales. En estos casos se observarán las siguientes disposiciones:

- a) Los lotes deberán formar parte de un Polígono de Intervención Territorial en el cual se permita la edificación.
- b) Por ningún caso se alterará el uso de suelo previsto para el respectivo Polígono de Intervención Territorial.
- c) De destinarse el polígono al uso vivienda, se respetará la densidad neta establecida para el Polígono de Intervención Territorial.
- d) Por ningún caso se omitirá el retiro frontal.
- e) Se presentará una certificación emitida por el Departamento de Obras Públicas que demuestre que no se afectará a las redes de infraestructuras referidas a: Agua Potable, alcantarillado, telefonía; y, de la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur, referida a la dotación de energía eléctrica; y, se presentará un estudio que evidencie que el proyecto arquitectónico no afectará a la imagen paisajística del contexto preexistente y las condiciones ambientales.

Artículo 79.- En todos los Polígonos de Intervención Territorial identificados en el Plan Parcial de Chicty y Parig, contiguos al límite urbano del Cantón Paute y pertenecientes al área rural del Cantón Guachapala, prevalecerá sobre cualquier otra la normativa establecida en la presente ordenanza.

Artículo 80.- En el caso de predios con frente a caminos vecinales o senderos, al retiro establecido en el Anexo N° 2 de la presente Ordenanza, se deberá aumentar una reserva de suelo de 5 metros para facilitar la construcción de la futura vía y manteniendo, siempre que sea posible, el eje del camino o sendero.

Artículo 81.- El diseño y emplazamiento de edificaciones en suelo rural, deberá integrarse al medio físico existente y por lo tanto respetarán la presencia de árboles, arbustos, cursos de agua, vistas y otros elementos del paisaje natural.

Artículo 82.- Para la aprobación de las subdivisiones y construcciones en los Polígonos de Intervención Territorial del Plan Parcial de Chicty y Parig donde se permita la vivienda, estas deberán cumplir con lo establecido en el Anexo N° 2; además, deberán tener frente a una vía o sendero y hallarse comprendidos en el área de cobertura de los sistemas de agua y saneamiento que operan en dichos polígonos y corresponderá con la capacidad para la prestación del servicio; o a su vez, encontrarse en las redes de proyectos a ejecutarse bajo estudio.



Del cumplimiento de estos requisitos certificará el Departamento de Planificación y el Departamento de Obras Públicas.

Artículo 83.- Para la aprobación de las subdivisiones y construcciones en los Polígonos de Intervención Territorial del Plan Parcial de Chicty y Parig donde se permita la vivienda, los predios o terrenos que no tienen frente a vías o senderos, podrán subdividirse respetando las normas del Artículo 67 de la presente Ordenanza, siempre y cuando el interesado proponga y asuma la ejecución de una vía debidamente enlazada a la red existente y que no suponga la generación de alteraciones sustanciales al medio físico natural y tampoco conflictos a la estructuración de la red vial del cantón. Para el efecto el interesado presentará el proyecto respectivo, llegando de ser necesario a acuerdos con los propietarios de los predios colindantes.

Artículo 84.- En el caso de predios con frente a caminos vecinales o senderos, este retiro de 5 metros se establecerá asignando una reserva de suelo de un ancho mínimo de 8 metros para facilitar la construcción de la futura vía y manteniendo, siempre que técnicamente sea posible, el eje del camino o sendero.

Artículo 85.- Para la aprobación de las subdivisiones y construcciones a las que se refiere los artículos 67,68 y 69 de la presente ordenanza, los terrenos motivo de intervención deberán hallarse comprendidos en el área de cobertura de los sistemas de agua y saneamiento que operan en el Cantón, incluyendo los sistemas alternativos y existir suficiente capacidad en ellos para la prestación de tales servicios.

Artículo 86.- En los Polígonos de Intervención Territorial Rurales se podrán construir e edificaciones para vivienda y para otros usos complementarios a las actividades agrícolas y pecuarias. Tales edificaciones se emplazarán con retiros no menores a 10 metros con respecto a todos los linderos y de máximo dos pisos. Esto conforme a lo establecido en el Anexo N°2 de la presente ordenanza.

Artículo 87.- Para el caso de los Polígonos de Intervención Territorial Rurales, no se subdividirán predios con cobertura vegetal nativa o pendientes excesivas determinadas técnicamente de acuerdo al entorno. Tampoco se admitirán subdivisiones que conlleven a la sobreexplotación del suelo en sus diferentes formas y en general a la presencia de impactos negativos sobre el suelo, la flora y la fauna.

Artículo 88.- Para la aprobación de las subdivisiones de suelo y construcciones a las que se refiere el presente capítulo, los terrenos motivo de intervención deberán hallarse comprendidos en el área de cobertura de los sistemas de agua y saneamiento que operan en el Cantón, incluyendo los sistemas alternativos y existir suficiente capacidad en ellos para la prestación de tales servicios.

Artículo 89.- Todos los usos de suelo resultantes de actuaciones antrópicas sobre el medio físico de estas cuencas hidrográficas, incluyendo por lo tanto las actividades agrícolas y pecuarias, podrán ser motivo de las auditorías ambientales en los términos que se señala en el Artículo 41 de la presente Ordenanza, sin perjuicio de que los responsables de los usos que estén causando deterioro ambiental de las cuencas voluntariamente se acojan a la auditoría prevista.



Artículo 90.- Las regulaciones establecidas para las zonas determinadas como bosque protector dentro o del cantón, han sido contempladas en la asignación de aprovechamiento y tratamientos del suelo rural respectivo. Por tanto, estas se deberán acoger a lo descrito en el Anexo 2 de la presente ordenanza.

TÍTULO IV: DISPOSICIONES VARIAS

CAPITULO I: LICENCIA URBANA, RURAL, APROBACIÓN DE PLANOS Y PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN MAYOR.

Artículo 91.- CONSTRUCCIÓN MAYOR. - Se considerará Construcción Mayor a aquella que se realiza sobre un área mayor a los cuarenta metros cuadrados.

Artículo 92.- Registro de profesionales en el GAD Municipal Guachapala

Para poder sacar línea de fábrica, ya sea un Arquitecto, un Ingeniero Civil o afines, el profesional deberá constar registrado en el GAD Municipal. Para su inscripción deberá presentar los siguientes documentos:

- 1.- Copia de Cedula y papeleta de votación
- 2.- Copia del Registro del SENESCYT
- 3.- Copia del título
- 4.- Correo electrónico activo.

Artículo 93.- DOCUMENTOS PARA LA OBTENCIÓN DEL INFORME DE LICENCIA URBANA / RURAL. Toda persona natural o jurídica que desee realizar una intervención de planificación, diseño y/o construcción arquitectónica, en el área cantonal, deberá previamente acudir a la Dirección de Planificación a solicitar la determinación de línea de fábrica y regulación urbana o rural mediante el Informe de Licencia Urbana / Rural, adjuntando los siguientes documentos:

- 1.- Para calles no definidas por bordillos o aceras: Determinación de Eje Vial otorgado por la Dirección de Planificación y/o Obras Públicas.
- 2.- Certificación de actualización Catastral emitido por la Jefatura de Avalúos y Catastros.
- 3.- Carta de pago del impuesto predial del año en curso.
- 4.- Copia de la cedula de identidad del propietario y certificado de votación o representante legal.
- 5.- Copia de la escritura debidamente inscrita en la Registraduría de la Propiedad.
- 6.- Certificado de no adeudar al GAD Municipal.
- 7.- Informe de linderación con levantamiento taquimétrico georreferenciado del lote con firma de responsabilidad profesional sea este Arquitecto, un Ingeniero Civil o afines, registrado para el efecto en el GAD Municipal.
- 8.- Comprobante de Pago de la Tasa por el Servicio Administrativo.
- 9.- Autorización simple en caso de actuar en nombre de otra persona.
- 10.- En el caso de urbanización de suelo se requerirá certificado de infraestructura emitido por la Dirección de Obras Públicas.
- 11.- Copia del plano del fraccionamiento o urbanización aprobado por el GAD Municipal.



Artículo 94.- PROCEDIMIENTO PARA LA OBTENCIÓN DEL INFORME DE LICENCIA URBANA / RURAL. Recibida la documentación, el Técnico/a de Proyectos Control, Urbano y Rural analizará su finalidad y de acuerdo a ella se atenderá de la siguiente forma:

- Realizará inspección al terreno para determinar y colocar estacas de línea de fábrica observando: eje vial colocado por la Dirección de Obras Públicas y que la vía se encuentre abierta de acuerdo a las directrices del GAD Municipal en general o en el proyecto urbanístico en particular; en caminos públicos y vecinales carro sables se aplicara lo que determine la ley de caminos; analizará las condiciones topográficas, retiros frontales, laterales y posteriores, coeficientes de uso y ocupación del suelo, alturas máximas permitidas, obras de infraestructura, y otras de restricción o prohibición de intervención necesarias para la realización del proyecto.
- El informe se emitirá posterior a la cancelación de la tasa por Informe de Licencia Urbana / Rural.
- El Informe de Licencia Urbana / Rural tendrá una vigencia de doce meses, a partir de su emisión. Este documento no autoriza la iniciación de ninguna clase de obra, construcción o intervención, ni tampoco se podrá utilizar en trámites legales en contra de terceros.
- El término para la entrega de información es de 15 días.

Artículo 95. - REQUISITOS PARA LA APROBACIÓN DE PLANOS. - Toda persona natural o jurídica que desee realizar: intervención de planificación, diseño y construcción arquitectónica deberá presentar, la documentación respectiva al Técnico/a de Proyectos, Control Urbano y Rural, consistente en:

- Certificado de no adeudar al Municipio.
- Carta de pago del impuesto predial del año en curso.
- Comprobante del pago de la tasa administrativa.
- Informe de Licencia Urbana / Rural vigente.
- Formulario de aprobación de planos
- Un archivo digital y dos juegos de Planos físicos que deberán cumplir con las regulaciones exigidas en la presente Ordenanza y con lo determinado en el Informe de Licencia Urbana / Rural, con la respectiva firma de responsabilidad de un Arquitecto, registrado para el efecto en el GAD Municipal;

Para edificaciones de uso diferente al residencial los requisitos en este artículo se considerarán para aprobación de ante proyectos y se observarán bajo el mismo procedimiento para aprobación o rechazo de planos.

Para su aprobación definitiva se adjuntarán los planos que requieran de instalaciones específicas aprobados por las instituciones correspondientes, en base y concordancia a las leyes que rigen la materia.

En el caso de aprobación de planos, (edificaciones construcciones) en predios que estén destinados como fraccionamiento agrícola, y sean aprobados con fines urbanísticos, (residencias comercios etc.) dentro de la unidad de control urbano y rural no tendrá validez y será anulado el trámite, sin perjuicio, ni indemnización por los gastos realizados por los promotores.



Artículo 96. - FORMA DE PRESENTACIÓN DE PLANOS. - Los planos deberán presentarse debidamente doblados y encuadernados en carpetas A4 de acuerdo a la norma INEN.

Los planos se presentarán dibujados en escala de 1:50; los detalles constructivos en escala de 1:20; y otras escalas en casos especiales.

El diseño arquitectónico contemplará plantas, elevaciones, cortes, detalles constructivos a las escalas indicadas.

Artículo 97. - PLANTAS. - La planta o plantas presentarán en forma legible todos los locales componentes especificando su uso y deberán estar acotadas en todas sus partes principales y sus respectivos niveles.

Artículo 98. - ELEVACIONES. - Como elevación se considerará toda parte de un edificio con frente a la vía, espacio público, retiro frontal, retiro posterior y retiro lateral o patios principales interiores.

Las elevaciones de la edificación en proyecto deben ser completas, con las proporciones arquitectónicas que guarden relación con el entorno.

Adicionalmente se deberá presentar una representación visual del proyecto tridimensional en formato A4, con nombre del proyecto, y dirección referencial

Artículo 99. - INFORMACIÓN REFERENCIAL. - Todo proyecto contendrá:

- Ubicación georreferenciada del lote, en la manzana que le corresponda, con el nombre de las vías circundantes y la orientación.
- Un plano acotado de emplazamiento del proyecto que incluya: la orientación del lote, la ubicación del proyecto en el lote, retiros, zonas construidas, zonas verdes y zona de afección si existiera, nombres de colindantes, ancho de vía frente al lote.
- Si dentro del lote destinado al proyecto hubiere edificaciones que no van a demolerse, éstas deberán constar juntamente con las áreas proyectadas, de manera que se diferencien las unas de las otras.
- Cuando consten en un proyecto edificaciones existentes que van a ser ampliadas con otras nuevas, en la planta respectiva se indicarán en forma precisa y notoria, tanto las partes existentes, como las nuevas.
- Los edificios situados en línea de fábrica en las esquinas en planta baja no tendrán ángulo recto sino una superficie redondeada (ochave) proporcional al radio de ochave de la vereda que permita amplia visibilidad.
- Cuando la construcción sea mayor a tres pisos o cuando el caso lo amerite se presentarán los planos, hidro-sanitarios, eléctricos, estructurales y si es de uso público sistema contra incendios, todos aprobados por las instituciones correspondientes.

Artículo 100. - CORTES. - Deben presentarse dos cortes: longitudinal y transversal, que serán realizados en las partes que el proyectista crea más convenientes. Uno de los cortes mostrará la circulación vertical principal, con las acotaciones respectivas; y, a escala 1:50 o de ser necesario a criterio técnico.

Artículo 101.- PLANO DE CUBIERTA. - El plano de cubierta se dibujará con las respectivas pendientes expresadas en porcentajes.

Artículo 102.- INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA. - En un sector del plano se hará constar lo siguiente:



- Simbología.
- Enumeración de los materiales a emplearse en la construcción (especificaciones técnicas).
- Cuadro de áreas que incluirá clave catastral, número y fecha de emisión del Informe de Licencia Urbana / Rural.
- Diseño del cerramiento de la construcción, utilizando el 30% como muro ciego y el resto vanos-verja según sea el caso.
- Presupuesto referencial del proyecto.

Artículo 103. - FORMALIDAD DE LA TARJETA. - Todo proyecto tendrá una tarjeta o cajetín bajo norma INEN con los siguientes datos:

- 1.- Nombre del proyecto
- 2.- Nombre, número registro profesional y firma del arquitecto proyectista.
- 3.- Nombre, número registro profesional y firma del proyectista o especialista cuando sea el caso.
- 4.- Fecha en la cual se realizó el proyecto; y,
- 5.- Espacio mínimo para sellos municipales 5 x 5 cm.
- 6.- Detalle del contenido de la lámina.

Artículo 104. - PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN DE PLANOS. Recibida la documentación, el Técnico/a de Proyectos Control Urbano y Rural analizará que los planos cumplan con la Ordenanza vigente y lo formulado en el Informe de Licencia Urbana / Rural.

En caso de que los planos no cumplan con la Ordenanza vigente y lo formulado en el Informe de Licencia Urbana / Rural, serán rechazados, motivados de oficio de acuerdo a la Ordenanza vigente o la ley que rige la materia.

La expedición de la Aprobación de Planos se emitirá posterior a la cancelación de la tasa por Aprobación de Planos.

El documento que contiene la aprobación de Planos tendrá vigencia de dos años, a partir de su emisión. Este documento no autoriza la iniciación de ninguna clase de obra, construcción o intervención, ni tampoco se podrá utilizar en trámites legales en contra de terceros.

Artículo 105.- INFORME DE LA APROBACIÓN DE PLANOS.- El Técnico/a de Proyectos Control, Urbano y Rural, analizará los planos de los proyectos con la finalidad de verificar que cumplan los requisitos establecidos en esta ordenanza, y presentara su informa al director de planificación para su revisión y aprobación ; previo a su despacho y emisión del Informe de la Aprobación de Planos el solicitante cancelará la tasa correspondiente a la aprobación de planos, sobre la base del valor determinado en el Presupuesto referencial de la construcción. (1 x 1000 del valor de la construcción)
La aprobación de planos no implica autorización para construcción.

Artículo 106.- RECHAZO DE PLANOS.- El Técnico/a de Proyectos Control, Urbano y Rural, observará e informara a la dirección de planificación con causas motivadas y fundamentadas en esta Ordenanza y las leyes que rigen la materia los planos que no cumplen los requisitos, determinando las omisiones

Dirección: Sixto Durán Ballén y Av. 3 de Noviembre

Teléfono: 2284196 - 2284205

www.guachapala.gob.ec



legales, deficiencias o defectos técnicos y otros semejantes de fondo y forma, y los rechazará de oficio; se devolverá los documentos al profesional responsable para su rectificación o complementación, dejando copia para archivo en la Dirección de Planificación.

Artículo 107.- TÉRMINO PARA LA EMISIÓN DE LA RESOLUCIÓN. - la Dirección de Planificación, comunicará al interesado el resultado del trámite de aprobación o rechazo de los planos presentados, en el término de quince (15) días, a partir de la fecha de recepción. En caso de incumplimiento, el interesado pondrá en conocimiento del alcalde, quien impondrá la sanción pertinente para el responsable de la demora injustificada. En los trámites que requieran un tratamiento especial, se hará uso de un término máximo de treinta (30) días.

Artículo 108.- PERMISO DE CONSTRUCCIÓN MAYOR. - El Informe de Permiso de Construcción Mayor es el único documento que habilita iniciar los trabajos conforme a los planos aprobados. Para su otorgamiento se requerirá los siguientes requisitos:

- 1.- Certificado de no adeudar al Municipio.
- 2.- Informe de Licencia Urbana / Rural vigente.
- 3.- Informe de la Aprobación de Planos vigente.
- 4.- Comprobante del pago de la tasa administrativa.
- 5.- Pago de tasa por uso de vía pública.
- 6.- Formulario del INEC debidamente llenado y firmado por el profesional responsable.

Previo a su despacho y emisión del Informe de Permiso de Construcción Mayor el solicitante cancelará la tasa correspondiente, sobre la base del valor determinado en el Presupuesto referencial de la construcción. (1 x 1000 del valor de la construcción)

El Informe de Permiso de Construcción Mayor tendrá una vigencia de un año, a partir de su emisión. De acuerdo al tamaño y dimensión de la edificación, se exigirá los permisos ambientales del caso, que pueden ir desde un informe técnico de la Unidad de Gestión Ambiental, fichas de intersección hasta licencias ambientales emitidas por la institución competente. Este documento no se utilizará en trámites legales en contra de terceros.

Artículo 109.- DEBERES DE LA DIRECCIÓN TÉCNICA DEL PROYECTO. - El profesional responsable de la Dirección Técnica de la construcción, durante la ejecución del proyecto, deberá:

- Mantener en el sitio de la obra los documentos que autorizan su construcción.
- Para edificaciones de uso diferente al residencial mantendrá un libro de monitoreo ambiental.
- Dirigir la construcción de la obra de acuerdo a los planos aprobados.
- Aprobar los cambios sustanciales a los planos aprobados.
- No permitir la acumulación de escombros en la vía pública los cuales serán depositados en la escombrera municipal.
- Reparar daños a la vía pública causados por la ejecución de la obra.
- Colocar señalización para evitar lesiones personales a terceros.



Artículo 110.- RATIFICACIÓN DEL INFORME DE PERMISO DE CONSTRUCCIÓN MAYOR. - Caducado el permiso de Construcción Mayor, el interesado deberá solicitar la ratificación correspondiente, presentando para su otorgamiento:

- 1.- Copia del documento caducado.
- 2.- Certificado de no adeudar al Municipio.
- 3.- Copia de Informe de Licencia Urbana / Rural.
- 4.- Copia de Informe de la Aprobación de Planos.
- 5.- Comprobante del pago de la tasa administrativa.
- 6.- Pago de tasa por uso de vía pública.

Previo a su despacho y emisión de la Ratificación del Informe de Permiso de Construcción Mayor el solicitante cancelará la tasa correspondiente por ratificación.

SECCIÓN I: PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN MENOR

Artículo 111.- PARA CONSTRUCCIÓN MENOR. - Se considerará Construcción Menor a aquella que se realiza en un área que máximo llegue hasta los cuarenta metros cuadrados.

Artículo 112.- PERMISO PARA CONSTRUCCIÓN MENOR. - Toda persona natural o jurídica que desee Permiso para Construcción Menor, en el área Cantonal, deberá previamente acudir a la Dirección de Planificación a solicitar la determinación de línea de fábrica y regulación Urbana o Rural mediante el Informe de Licencia Urbana / Rural, adjuntando los siguientes documentos:

- Para calles no definidas por bordillos o aceras: Determinación de Eje Vial otorgado por la Dirección de Obras Públicas.
- Carta de pago del impuesto predial del año en curso.
- Copia de la cedula de identidad del propietario y certificado de votación.
- Copia de la escritura debidamente inscrita en la Registraduría de la Propiedad.
- Certificado de no adeudar al GAD Municipal.
- Comprobante de Pago de la Tasa por el Servicio Administrativo.
- Poder Notarial del Peticionario en caso de actuar a nombre de un tercero.

Emitido el Informe de Licencia Urbana / Rural, la Dirección de Planificación autorizará en base a esta la: construcción, reconstrucción, ampliación o remodelación de obras menores, no siendo necesaria la firma de un profesional de la arquitectura, salvo los casos en que el criterio técnico del Técnico/a de Proyectos, Control Urbano y Rural lo determine. Para el despacho del Permiso para Construcción Menor el usuario cancelará la tasa respectiva.

Las consideradas como Obras Menores estarán fuera de esta legislación y se acogerán a los establecido en el Art. 97. Así también, los bienes patrimoniales se regirán bajo la ordenanza establecida específicamente para esos fines.

Artículo 113.- OBRAS MENORES. - Se considerarán como obras menores las siguientes:

- Pintura de interiores o exteriores.

Dirección: Sixto Durán Ballén y Av. 3 de Noviembre

Teléfono: 2284196 - 2284205

www.guachapala.gob.ec



- Pintura de cubierta.
- Intervenciones en el cerramiento en superficies menores al 15 % del total del mismo.
- Intervenciones en interiores en paredes no estructurales.

Para este tipo de intervenciones no será obligatoria la obtención de una línea de fábrica salvo los casos en que el criterio técnico del Técnico/a de Proyectos, Control Urbano y Rural lo determine

Así también, los bienes patrimoniales se registrarán bajo la ordenanza establecida específicamente para esos fines.

SECCIÓN II: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 114.- MODIFICACIÓN DE PLANOS. - Toda modificación sustancial en los planos aprobados deberá ser comunicada por el profesional responsable al Técnico/a de Proyectos Control Urbano y Rural para su aprobación, adjuntando a la solicitud, los planos aprobados, el permiso de construcción y el nuevo proyecto que, de incrementar su área de construcción, pagará la tasa correspondiente a dicho exceso.

Artículo 115.- ARCHIVO DE EXPEDIENTES. - El Técnico/a de Proyectos, Control Urbano y Rural mantendrá un archivo general de expedientes con todos los procesos para la aprobación de proyectos, sobre cuya base efectuará las verificaciones que sean menester.

Artículo 116.- PAGO DE INDEMNIZACIONES. - Cuando se establezca en el Informe de Licencia Urbana / Rural sobre afectaciones al predio, el alcalde autorizará la indemnización del valor correspondiente de acuerdo con la ley, previo informe del Jefe de Avalúos y Catastros.

Artículo 117.- APROBACIÓN DE PLANOS PARA CONSTRUCCIONES EN ÁREA RURAL. - Para el caso de aprobación de planos para construcciones en el área rural, se observarán los mismos requisitos exigidos en la presente ordenanza y detallados en el Anexo 2 de la mismas para cada uno de los polígonos de intervención.

En el caso de solicitar líneas de fábrica, permisos de construcción menor, mayor, aprobación de planos, en predios que hayan sido destinados para otro fin (uso agrícola, fraccionamiento agrícola), no aplicará el cambio de uso de suelo con el que se quiera plantear, ni el derecho de cambiar de uso de suelo, el único que estará facultado será el CONCEJO CANTONAL, en cambiar el uso del suelo a destinar. Este nuevo uso deberá estar conforme a lo establecido en el Anexo N° de la presente ordenanza.

En caso de construcciones ilegales e irregulares, no procederá el cambio de uso de suelo, se procederá automáticamente con la nulidad de los permisos, sin reclamo de daños y perjuicios por parte del GAD MUNICIPAL.

SECCIÓN III: DE LAS CONSTRUCCIONES

Artículo 118.- CONSTRUCCIÓN DE ACUERDO CON LOS PLANOS. - Los edificios, que se construyan o los que se reformen o reedifiquen, se sujetarán estrictamente al plano trazado, según las reglas de esta sección.



Con el Objetivo de mantener la identidad cultural y la homogeneidad del entorno construido se establece como directriz primaria de diseño y tipología formal la estructura Vernácula de las edificaciones del Cantón y como directriz secundaria las que se pudieran derivar de esta.

Las cubiertas deberán ser inclinadas con revestimiento de teja. Sin embargo, en la parte posterior de los edificios cuando las fachadas no sean visibles hacia las calles, avenidas o plazas se podrán utilizar cubiertas horizontales con revestimiento cerámico en colores análogos a la teja.

Deberá disponerse de parques dentro de la superficie o subterráneos, según lo amerite cada caso en particular.

Las áreas de estacionamiento están sujetas a las siguientes exigencias:

- 1.- Un espacio de estacionamiento por cada unidad de vivienda.
- 2.- Un espacio de estacionamiento por cada 50 m² de construcción de edificios de uso público y uno exclusivo para personas con discapacidad.
- 3.- Toda edificación de uso no específico o especial que no esté contemplado se regirá al criterio técnico de la Dirección de Planificación.

SECCIÓN IV: PERMISOS PARA REALIZAR ADECUACIONES EN LA INFRAESTRUCTURA DE LAS CASAS

Artículo 119.- FINALIDAD DE LOS PERMISOS. - La construcción, reforma y readecuación en edificios públicos y privados, solo podrán iniciarse previa emisión del documento que ordena el uso del suelo, otorgado por la Dirección de Planificación.

Artículo 120.- CERRAMIENTOS PROVISIONALES. - Los propietarios de terrenos ubicados dentro del área urbana consolidada estarán obligados a cerrarlos provisionalmente y deberá seguir el lineamiento determinado por el Informe de Licencia Urbana / Rural.

Artículo 121.- RESTRICCIÓN DE LAS OBRAS VOLADIZAS. - Los edificios que se encuentren dentro del perímetro urbano no podrán tener ninguna obra voladiza que atraviese el plano vertical de la correspondiente línea de fábrica, ocupando espacio aéreo, en plazas, avenidas, paseos y más sitios de circulación, salvo las excepciones que se puntualizan en el artículo siguiente.

Artículo 122.- EXCEPCIONES PARA OBRAS VOLADIZAS. - Las obras voladizas que por excepción se construyeran rebasando la línea de fábrica y ocupando espacio aéreo, se sujetarán a criterios técnicos del Técnico/a de Proyectos Control Urbano y Rural con la armonía de conjunto urbanístico, observando las siguientes regulaciones:

- a. El volado nunca estará a menor altura de tres metros desde el suelo.
- b. En el primer piso alto, ningún balcón podrá rebasar el plano vertical o paramento hasta un metro.
- c. Los aleros de la cubierta no podrán rebasar el paramento la línea de fábrica hasta el plano vertical de un metro.



- d. No se podrá utilizar el volado sino exclusivamente en balcón, alero, terraza sin cubierta o división ornamental.
- e. Los volados deberán retirarse como mínimo 60cm del predio colindante.
- f. Estas regulaciones serán válidas únicamente para las edificaciones que no dispongan de retiros.
- g. Para edificaciones que dispongan de retiro frontal, los volados deberán retirarse teniendo como regla general el 60% de la dimensión del volado.
- h. De acuerdo al estudio del tramo en las áreas consolidadas del centro Urbano en ningún caso se deberá romper el paramento de las fachadas manteniéndose el nuevo proyecto la uniformidad de las edificaciones patrimoniales.

Artículo 123.- EDIFICACIONES DESTINADAS A ALOJAMIENTO TEMPORAL. - Las edificaciones destinadas a alojamiento temporal, tales como hoteles, residenciales, hostales y pensiones, deben cumplir con los requisitos y normas técnicas determinadas por la Dirección de Planificación, en concordancia con las normas nacionales dictadas para el efecto.

Artículo 124.- DISPOSICIÓN SOBRE FACHADAS. - A partir del mes de noviembre la Dirección de Planificación dispondrá que los propietarios de las edificaciones que se encuentran sin un mantenimiento adecuado procedan adecentarlas y/o pintarlas en toda su fachada frontal con el fin de evitar el deterioro del ornato, este objetivo tiene la finalidad promover embellecimiento del centro cantonal por sus festividades de Aniversario de Cantonización.

Artículo 125.- ARREGLO DE FACHADAS. - El arreglo y pintado de las fachadas frontales de las edificaciones en el área urbana mantendrán los colores tradicionales de la arquitectura vernácula del Cantón o en su defecto se optará por los colores del estudio de intervención cromática existente en la Dirección de Planificación

Artículo 126.- RESTRICCIONES DE PINTURA. - Las fachadas en cuyo revestimiento se haya utilizado piedra, baldosa, azulejo, o cualquier otro material que en su constitución tenga pigmento o color no serán pintadas si no simplemente abrillantadas o limpiadas.

SECCIÓN V: VÍAS - AVENIDAS, CALLES, NUMERACIÓN

Artículo 127.- CLASIFICACIÓN DE LAS VÍAS. - Las vías de la ciudad se clasifican en red principal (vías arteriales) y red secundaria o local (vías colectoras, locales y peatonales).

Artículo 128.- CARACTERÍSTICAS DE LAS VÍAS. - El ancho y las características de las vías serán determinados por la Dirección de Planificación de conformidad con los lineamientos del Plan de desarrollo y Ordenamiento Territorial, el Plan de Movilidad y el Plan de Uso y Gestión de suelo, así como los estudios sobre vialidad y transporte.

Los retiros, derechos de vía, ensanchamiento, ampliaciones, anchos de vía, estarán sujetas a la ley de caminos a las vías de régimen estatales serán determinados el Ministerio de Transporte y Obras Públicas. Con respecto a la señalización vial en lo relacionado a la señalización horizontal deberá regirse a la normativa determinada por la Agencia Nacional de Tránsito.

Artículo 129.- CONSTRUCCIÓN Y MANTENIMIENTO DE ACERAS. - El propietario de un inmueble, tiene la obligación de construir, mantener y reparar las aceras y las vías cuando lo afectaran que queden frente a su propiedad, acatando las normas constructivas que señalaren para el efecto.



Artículo 130.- PERMISO PARA OCUPACIÓN DE ACERAS. - Ninguna persona podrá realizar obra alguna en las aceras ni en las vías de la ciudad sin el permiso de la Dirección de Planificación, y a la falta de éste, de la Dirección de Obras Públicas Municipales.

Queda terminantemente prohibida la construcción de rampas, exceptuándose los siguientes casos:

- a. En avenidas que posean área verde frente a predios particulares, sus propietarios deberán dejar una huella de acceso al garaje por cada unidad catastral, respetando completamente toda la zona de jardines y áreas verdes.
- b. Cuando la altura de la acera sea hasta de veinte (20) centímetros, en el filo del bordillo podrá realizarse un chafflán a cuarenta y cinco (45) grados, de hasta quince (15) centímetros de altura, a fin de rebajar y facilitar el ingreso vehicular, sin perder el bordillo que quedará de 5 cm. De altura.
- c. Si la altura de la acera sobrepasa los veinte (20) centímetros, el usuario que desea ingresar los vehículos a su residencia deberá elaborar rampas móviles que permitan transportarlas en el momento de uso.
- d. Para facilitar el uso de las aceras por parte de las personas con discapacidad, éstas deberán ser construidas de acuerdo a la normativa establecida por la ley de discapacidades bajo norma INEN.

Para el caso de redes de energía eléctrica, telefonía y otras similares se aplicará lo determinado por las empresas estatales y las leyes que rijan la materia.

Artículo 131.- DIRECCIONALIDAD DE LAS VÍAS. - La direccionalidad de la vía será detallada en el respectivo Plan de Movilidad o similar donde se sustente el funcionamiento del circuito completo de direccionalidad de la ciudad.

Artículo 132.- NOMENCLATURA DE VÍAS. - Se respetarán los nombres asignados a las vías por ordenanzas o resoluciones.

Artículo 133.- SUGERENCIAS PARA LA NOMENCLATURA. - A través del Concejo Cantonal, cualquier persona o institución, podrá sugerir al GAD Municipal para nomenclatura de una vía de la ciudad el nombre de una persona ilustre fallecida, acompañado de su biografía.

Artículo 134.- INFORME DE INNOMINACIÓN. - La Dirección de Obras Públicas, obligatoriamente tendrá un informe geo referencial actualizado sobre las vías informará anualmente al Concejo sobre las vías que no tengan denominación.

Artículo 135.- ENUMERACIÓN DE EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES. - Para la numeración de edificaciones se adoptará el sistema HECTOMETRAL. Los primeros dígitos indicarán el número de la manzana en la cual se encuentra ubicado el predio; los dos últimos, la distancia que existen desde la puerta de la calle hasta la esquina de la manzana según la dirección de la enumeración de vías de acuerdo a la norma INEN.

Si una manzana tuviere más de cien metros, los primeros dígitos variarán cada vez que esta medida se repita.

Artículo 136.- NUMERACIÓN EN PARES E IMPARES. - Siguiendo la dirección de las vías, según la numeración, los pares se colocarán a la derecha y a la izquierda los impares, sobre el dintel de cada puerta.



Artículo 137.- OBLIGACIÓN DE CONSERVACIÓN DE PLACAS. -Los propietarios de las edificaciones están obligados a conservar limpias las placas de numeración, y a reponerlas, por su cuenta, cada vez que se destruyan o desaparezcan.

SECCIÓN VI: FRACCIONAMIENTO DE SUELO

Artículo 138.- FRACCIONAMIENTO.-El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, 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. Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante el COOTAD y esta ordenanza.

Para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles, con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, las municipalidades afectadas aplicarán las sanciones económicas y administrativas previstas en las respectivas ordenanzas; sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos constituyen un delito, en este último caso las municipalidades también podrán considerarse como parte perjudicada.

Todas las fracciones se registrarán a lo establecido en el Anexo N° 2 de la presente Ordenanza.

Artículo 139.- CONCEPTO DE REESTRUCTURACIÓN. - Se entenderá por reestructuración de lotes un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines:

- 1.- Regular la configuración de los lotes; y,
- 2.- Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana.

Los interesados, así como el GAD MUNICIPAL podrá plantear y se reserva el derecho de declarar predios sujetos a reestructuración, a los propietarios de predios que tengan parcelas defectuosas, donde se establezca que exista predios irregulares, ya sea por trazados defectuosos, parcelas irregulares, etc. y seguirá los mismos requisitos para la obtención de línea de fábrica, anteproyecto de reestructuración, aprobación de estudios (eléctricos, hidro-sanitarios, eléctricos, de ser necesario y del caso), construcción de obras de infraestructura (eléctricos, hidro-sanitarios, eléctricos, de ser del necesario y del caso), hasta la entrega de las obras, con su respectiva acta entrega recepción, para realizar transferencias de dominio y cambios de nombre. Bajo ningún concepto la JEFATURA DE AVALÚOS Y CATASTROS, así como el REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD, podrá registrar cambios de nombre, transferencias de dominio, registros, etc. sin cumplir con lo establecido.

Artículo 140.- FRACCIONAMIENTO URBANO (LOTIZACIÓN, URBANIZACIÓN O SUBDIVISIÓN).- Considérese fraccionamiento urbano al que afecta a terrenos situados dentro del límite urbano, y se clasifica en lotización, urbanización y subdivisión.

Artículo 141.- FRACCIONAMIENTO RURAL. - Considérese fraccionamiento rural 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 o que posean una clara vocación agrícola. Todas las fracciones se registrarán al establecido en el Anexo N° 2 de la presente Ordenanza, y no se podrá fraccionar en más de 10 lotes por cada título de propiedad, siempre y cuando se cumplan las condiciones establecidas en la presente ordenanza.

Artículo 142.- SEGUIMIENTO SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE CONDICIONANTES A LOS FRACCIONAMIENTOS RURALES.- En los predios que se han aprobado como fraccionamiento rurales estarán sujetos al seguimiento y a la actividad solicitada para el fin establecido para lo cual La UNIDAD DE CONTROL URBANO Y RURAL, con la UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL, mediante informes conjuntos y periódicos, cada 6 meses, desde la transferencia de dominio - cambios de nombre, etc., procederá, a notificar, mediante informe motivado y justificado, el mismo que será entregado a la máxima autoridad - ALCALDE, en dicho informe, se indicará el destino y uso que se esté dando, al predio fraccionado, de existir cambios de uso de suelo, construcciones o edificaciones ilegales, se iniciará con el trámite para la anulación de los permisos otorgados, debiendo emitir las resoluciones administrativas que determinen la nulidad del mismo, sin perjuicio, ni reclamos por parte de los interesados al GAD MUNICIPAL.

El cambio de USO DE SUELO, de uso agrícola, a residencial (con fines urbanísticos), hará que inicie el trámite para su anulación, a pesar de que existan edificaciones dentro del predio, ya que están cambiando el origen del fraccionamiento y/o subdivisión.

Artículo 143.- LOS RESPONSABLES DE REALIZAR URBANIZACIONES DE PREDIOS EN SUELO URBANO. - 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 y serán considerada como bienes de dominio y uso público, conforme al 424 de COOTAD.

Artículo 144.- PARTICION JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL DE INMUEBLES.- En el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a la municipalidad del cantón o distrito metropolitano 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 o metropolitano la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición.

Artículo 145.- REQUISITOS PARA LA APROBACIÓN DE ANTE-PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y PARTICIÓN EN SUELO URBANO. - Para la aprobación de planos de anteproyectos de urbanizaciones o divisiones o subdivisiones, y, particiones, el interesado presentará:

- a. Certificado de no adeudar al Municipio.
- b. Carta de pago del impuesto predial del año en curso.
- c. Comprobante del pago de la tasa administrativa.
- d. Informe de Licencia Urbana vigente.
- e. Formulario de aprobación de planos de anteproyecto de urbanizaciones o divisiones o subdivisiones, y reestructuraciones.
- f. Copia de escritura del predio o certificado, debidamente inscrita en la Registraduría de la Propiedad.
- g. Un archivo digital y seis juegos de Planos físicos que deberán cumplir con las regulaciones exigidas en la presente Ordenanza y con lo determinado en el Informe de Licencia Urbana, con la respectiva

Dirección: Sixto Durán Ballén y Av. 3 de Noviembre

Teléfono: 2284196 - 2284205

www.guachapala.gob.ec



- firma de responsabilidad de un Arquitecto, registrado para el efecto en el GAD Municipal; luego de la aprobación definitiva,
- h. Para particiones judiciales o extrajudiciales certificados de defunción de los causantes y copia de cédulas de herederos.
 - i. Para particiones judiciales Informe con dictamen favorable del Concejo Municipal que se ha citado con la demanda a la municipalidad.
 - j. Para particiones extrajudiciales Informe de conocimiento y autorización del alcalde.

De ninguna manera se podrá ingresar a la JEFATURA DE AVALÚOS Y CATASTROS, los predios para que se realicen transferencias de dominio, ni cambios de nombre. No se podrán preñar lotes en calidad de garantía, debido a que por ley están prohibidos, así como desde del anteproyecto, la presentación y aprobación de estudios, hasta la entrega de las obras de infraestructura, pueden existir, variaciones de área, linderos, dimensiones, etc., que fuerza mayor se fueron cambiando en el proceso.

Artículo 146.- REQUISITOS PARA LA APROBACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS AGRICOLAS.-

Para la aprobación de fraccionamientos agrícolas, el interesado presentará:

- a. Certificado de no adeudar al Municipio.
- b. Carta de pago del impuesto predial del año en curso.
- c. Comprobante del pago de la tasa administrativa.
- d. Informe de Licencia Urbanística vigente.
- e. Formulario de aprobación de planos de anteproyecto de urbanizaciones o divisiones o subdivisiones, y reestructuraciones.
- f. Copia de escritura del predio o certificado, debidamente inscrita en la Registraduría de la Propiedad.
- g. Un archivo digital y seis juegos de Planos físicos que deberán cumplir con las regulaciones exigidas en la presente Ordenanza y con lo determinado en el Informe de Licencia Urbana, con la respectiva firma de responsabilidad de un Arquitecto, registrado para el efecto en el GAD Municipal; luego de la aprobación definitiva,
- h. Para particiones judiciales o extrajudiciales certificados de defunción de los causantes y copia de cédulas de herederos.
- i. Para particiones judiciales Informe con dictamen favorable del Concejo Municipal que se ha citado con la demanda a la municipalidad.
- j. Para particiones extrajudiciales Informe de conocimiento y autorización del alcalde.

Artículo 147.- INFORME TÉCNICO PREVIO AL DICTAMEN. - La documentación recibida se remitirá a la Dirección de Planificación, para que presente su informe técnico, en el término de veinte (15) días, luego de lo cual la documentación pasará a conocimiento de la instancia correspondiente para que emita su dictamen. En caso de ser favorable, será comunicada al interesado para que presente los estudios complementarios. Caso contrario, de oficio y motivado le será comunicado a fin de que se realice las rectificaciones pertinentes.



Artículo 148.- PRESENTACIÓN DE INFORMES TÉCNICOS DEFINITIVOS. - Una vez elaborados los estudios complementarios el interesado presentará en la Dirección de Planificación el proyecto definitivo que comprenderá proyecto urbano arquitectónico (si es del caso con los cambios realizados en el predio; medidas, linderos, áreas, etc.), proyectos de vías, agua potable, alcantarillado sanitario, energía eléctrica, certificado o licencia ambiental en concordancia con el plan de contingencias de riesgos. Debidamente aprobados, tanto por la Dirección de Obras Públicas como por la Empresa Eléctrica, y organismos competentes. Analizado el proyecto en conjunto, la instancia competente emitirá su informe para su aprobación y posterior emisión de las tasas correspondientes por aprobación que el usuario deberá cancelar.

Artículo 149.- REQUISITOS PARA LA OBTENCIÓN DEL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA DE URBANIZACIONES, LOTIZACIONES Y SUBDIVISIONES URBANAS. - El Permiso de Construcción de obras de infraestructura será otorgado por la Dirección de Obras Públicas para lo cual el propietario deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Certificado de no adeudar al Municipio.
- b. Carta de pago del impuesto predial del año en curso.
- c. Comprobante del pago de la tasa administrativa.
- d. Informe de Licencia Urbana vigente.
- e. Formulario de aprobación de los estudios componentes del proyecto.
- f. Formulario de Permiso de Construcción de Obras de Infraestructura de urbanizaciones o divisiones, fraccionamientos o subdivisiones.
- g. Copia de la cédula de identidad y certificado de votación del propietario y del constructor o representante legal.
- h. Cronograma de ejecución de obras.
- i. Presupuesto referencial de las obras de infraestructura.

Con esta documentación la Dirección de Obras Públicas despachará el Permiso de Construcción de Obras de Infraestructura de urbanizaciones o divisiones, o subdivisiones emitiendo el valor de tasa por este concepto que deberá ser cancelada por el usuario.

La Dirección de Obras Públicas velará y supervisará la ejecución de las obras de infraestructura, emitiendo un informe final a Alcaldía, La Dirección de Planificación, Dirección Financiera, Asesoría Jurídica para los trámites pertinentes

El profesional responsable de la Dirección Técnica de la construcción debe comunicar al Director de Obras Públicas durante la ejecución del proyecto lo siguiente:

- a. Fecha de inicio de los trabajos.
- b. Fecha de Culminación de los trabajos
- c. Cambios realizados en la construcción que no superen el 5% del monto del presupuesto.
- d. De ser necesario cambios que superen el 5% del monto del presupuesto deberá presentar los planos respectivos para su aprobación.
- e. El profesional deberá presentar informes periódicos de control ambiental de la obra.
- f. El profesional deberá presentar informes periódicos de avance de la obra.

Dirección: Sixto Durán Ballén y Av. 3 de Noviembre

Teléfono: 2284196 - 2284205

www.guachapala.gob.ec



Artículo 150. REQUISITOS PARA LA OBTENCIÓN DEL PERMISO PARA FRACCIONAMIENTOS AGRICOLAS.- El permiso de fraccionamientos agrícolas será otorgado por la Dirección de Planificación para lo cual el propietario deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Certificado de no adeudar al Municipio.
- b. Carta de pago del impuesto predial del año en curso.
- c. Comprobante del pago de la tasa administrativa.
- d. Informe de Licencia Urbanística vigente.
- e. Formulario de aprobación de los estudios componentes del proyecto.
- f. Formulario de Permiso de Construcción de Obras de Infraestructura de fraccionamientos.
- g. Copia de la cédula de identidad y certificado de votación del propietario y del constructor o representante legal.
- h. Cronograma de ejecución de obras.

La **DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN** mediante informe técnico, aceptará o rechazará los proyectos de fraccionamiento agrícola, si es que después del análisis, se consideran que no se están cumpliendo con el fin propuesto; para fraccionamiento agrícola y tenga vocación urbanística (lotización o urbanización).

Artículo 151.- CUMPLIMIENTO INDISPENSABLE DE OBRAS PARA URBANIZACIONES, LOTIZACIONES Y SUBDIVISIONES (urbano).- Los propietarios que deseen dividir o urbanizar, subdividir o fraccionar sus predios dentro del perímetro cantonal, estarán obligados a dotarlos de lo siguiente:

- a. Calles con carpeta asfáltica, pavimento u hormigón o adoquín.
- b. Alcantarillado o sistema sanitario
- c. Electrificación; soterramiento y adosamiento de redes eléctricas
- d. Agua potable.
- e. Área Comunitaria.
- f. Espacios verdes.
- g. Veredas en obras en área urbana.
- h. Presupuesto referencial de la obra.

Efectuada la apertura de las calles, se ejecutarán de inmediato las obras de infraestructura necesarias para evitar la erosión del terreno. A partir de la fecha de apertura de calles, debidamente autorizado por el departamento de Obras Públicas, el propietario o responsable de la urbanización tendrá el plazo máximo de 12 meses para concluir los trabajos de compactación, afirmado, lastrado, veredas y obras hidro - sanitarias.

No se concederá permiso para la venta de lotes ni se permitirá la construcción de edificios en tanto no tengan servicios e infraestructura.

Una vez ejecutadas las obras del caso, con sus respectivas actas de entrega recepción, se procederá a notificar a la **JEFATURA DE AVALÚOS Y CATASTROS**, para que realice el ingreso de los respectivos predios y emita las claves catastrales, con sus respectivas certificaciones de avalúos y catastros, una vez

Dirección: Sixto Durán Ballén y Av. 3 de Noviembre

Teléfono: 2284196 - 2284205

www.guachapala.gob.ec



realizados los tramites dentro del GAD MUNICIPAL, se procederá a elevar a proyecto la propuesta y será aprobado mediante resolución administrativa, y posteriormente podrán celebrar transferencias de dominio, cambios de nombre, e iniciar los trámites en Notarias y en el Registro de la Propiedad. La JEFATURA DE AVALÚOS Y CATASTROS, así como el REGISTRO DE LA PROPIEDAD no podrá realizar trámites de ingreso, registró, etc. mientras no cumpla con lo establecido en los artículos anteriores, la nulidad de trámites procede, si se diera el caso de comprobación del trámite irregular, sin perjuicio de reclamo por los interesados.

Artículo 152.- ÁREA VERDE, COMUNITARIA Y VÍAS

En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización 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 con 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. Art. 424 del COOTAD.

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

En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado de conformidad con lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento.

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. 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 o metropolitano.

Los proyectos habitacionales realizados en función de la Ley de Propiedad Horizontal deberán aplicar los porcentajes de áreas verdes y comunales indicados en este artículo.”.

Artículo 153.- POTESTAD DE PARTICIÓN ADMINISTRATIVA. - Cuando por resolución del Concejo Municipal se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social en predios ubicados en el Cantón se procederá como determina el artículo 486 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. La alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa, siguiendo el procedimiento y reglas que determina la ley.



Artículo 154.- PROHIBICIÓN DE SUBDIVISIÓN DE LOTES. - Queda terminantemente prohibida la subdivisión de lotes de una urbanización, lotización, debido a que cumplen necesidades concretas, salvo para fines de orden social, así declarado por el Concejo Cantonal.

El fraccionamiento en área rústica se sujetará de acuerdo a los frentes mínimos y áreas mínimas establecidas de acuerdo a cada sector, y según al **PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL**, lo que producirá que los fraccionamientos y subdivisiones, sean factibles de fraccionar o subdividir, hasta alcanzar el área mínima establecido, del sector de planeamiento, por lo que no podrá plantearse la subdivisión o fraccionamiento de predios posterior al trámite ya realizado, salvo para proyectos habitacionales de interés social.

Artículo 155.- CALIDAD DE TERRENOS A DESTINARSE PARA EQUIPAMIENTO COMUNAL. - No podrán ser destinadas para equipamiento comunal las áreas afectadas por vías, riberas de ríos, márgenes de quebradas, lagunas, las que se ubiquen en terrenos inestables, las de zonas inundables o que presenten pendientes superiores al treinta y cinco (35% de acuerdo a la normativa recomendada), estas áreas serán consideradas como áreas, cinturones o márgenes de protección, bosques, áreas de amortiguamiento.

De preferencia se solicitará que las áreas comunales se encuentren ubicadas en sitios estratégicos (áreas densificadas- consolidadas) las cuales consoliden, generen o amplíen equipamientos comunales importantes, (parques, plazas, centros educativos, hospitalarios, etc.), en concordancia y articulados al **PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL**, como al **PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO**, mientras que las áreas comunales, producto del fraccionamiento o subdivisión servirán para generar áreas verdes, que sirvan como: áreas de protección, bosques, parques, etc. los cuales generen pulmones verdes dentro del cantón.

Artículo 156.- APORTACIONES CONDICIONADAS. - Cuando un predio colinde o se encuentre afectado por el desbordamiento de ríos, quebradas o presencia de laguna, la aportación a la Municipalidad se efectuará bajo las consideraciones previstas en las leyes que rigen la materia.

ARTÍCULO 157.- RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN. – Mientras dure la construcción, los gobiernos Autónomos descentralizados Municipales o metropolitanos deberán ejercer el control respecto de la habitabilidad de la edificación.

El incumplimiento de esta obligación no exime al gobierno correspondiente de verificar que la obra terminada cumpla con las normas aplicables, ni de disponer las medidas a que haya lugar de verificarse incumplimientos.

La autoridad municipal competente podrá autorizar la ocupación de un inmueble destinado a vivienda siempre y cuando cumplan con los siguientes requisitos:

- 1.- Contar con servicios de agua potable, energía eléctrica y alcantarillado o saneamiento en pleno ejercicio.
- 2.- Cocina Baños Terminados.
- 3.- Ascensores en funcionamiento cuando se trate de edificaciones de vivienda en altura, y donde estos sean requeridos de acuerdo a la normativa nacional y local vigente.



4.- Áreas comunales construidas y terminadas cuando se trate de edificios o conjuntos residenciales sujetos al régimen de propiedad horizontal.

Una vez concluida la edificación se entenderá habitable y no se requerirá permiso alguno para acreditar la habitabilidad al momento de celebrar las escrituras públicas de la edificación terminada o para inscribirle en el registro de la propiedad

El seguimiento y supervisión de todas las etapas estará a cargo de la Dirección de Obras Públicas Municipales a través de la Sección de Fiscalización. Una vez construidas las obras de urbanización, los proyectistas están obligados a entregar las obras ejecutadas al Municipio, dicha entrega se la realizará inicialmente mediante la suscripción de un acta de entrega - recepción provisional y luego de transcurrido el periodo de funcionamiento satisfactorio de un año se procederá a la suscripción del acta de entrega recepción definitiva.

La comisión encargada de la recepción provisional y definitiva de las obras, estará integrada por: Director de Obras Públicas, Director de Planificación, Y la Comisión de Planificación y Presupuesto, el proyectista. El plazo máximo para el trámite de recepción de las obras ejecutadas es de quince (15) días.

Artículo. 158.- DE LAS EXCEPCIONES.- De manera excepcional se podrá aceptar el surgimiento de lotes, que no cumplan con las condiciones detalladas en los artículos precedentes, debido a las condiciones topográficas, remanentes que sean producto de parcelaciones, ello en el afán de facilitar que los ciudadanos de bajos recursos puedan adquirir un lote para el emplazamiento de una vivienda de interés social, para alcanzar un mejor nivel de vida, que es el objetivo fundamental de la Municipalidad, así como facilitar la partición, división o subdivisión, en caso de; herencias, donaciones, declaratorias de utilidad pública, etc.

Este tipo de parcelación excepcional, deberá ser tramitada al igual que las ya descritas en la Dirección de Planificación y observará el mismo trámite, procedimientos y tasas.

Además deberá cumplir lo siguiente:

- a) Este tipo de parcelaciones excepcionales, se podrán realizar por dos veces, es decir con un mismo título de propiedad no se podrá realizar más que dos parcelaciones, subdivisiones, etc. de este tipo.
- b) El uso de dicho predio será exclusivamente para vivienda de interés social, la misma que deberá cumplir con un área mínima de 300,00 m², para el área rural, del cual el 80 % deberá justificar en uso agrícola y el 20 % en uso residencial, así como será determinado la necesidad, por el Departamento de Acción Social.
- c) En caso de herencias o partición entre herederos, se podrá dividir un predio, siempre y cuando el área no sea inferior a seiscientos metros cuadrados, y con frente a una vía, no menor a 15,00 mt, a dividir desde 2 lotes, hasta no más de 10 lotes.
- d) Para la declaración de utilidad pública, indemnización, compra – venta, etc. para áreas destinadas, para; equipamientos comunales, plantas de agua, plantas de tratamiento, en áreas donde sea necesario, etc.
- e) Para destinar como márgenes de; protección, de ríos, quebradas, lagunas, etc. de acuerdo a lo requerido.



- f) El frente del lote no debe tener menos de diez metros, con un área de ocupación frontal para la vivienda no menor a 7 metros en el área urbana.
- g) De las subdivisiones urbanizaciones y fraccionamientos en el área urbana y rural, en el caso de predios para donación para fines de orden social, se podrá entregar la participación comunal a futuro, cuando se presente el proyecto de lotización o subdivisión, siempre y cuando cumpla con el propósito (fines sociales) para el cual fue solicitado.
- h) El fondo del lote debe permitir el emplazamiento de una edificación respetando:
 - 1 - El retiro frontal obligatorio asignado para cada caso.
 - 2 - Para el potencial emplazamiento de una edificación de dos plantas, se tendrá en cuenta adicionalmente al retiro frontal, un fondo de la edificación de seis metros y un retiro posterior de tres metros de acuerdo las condiciones topográficas.

Para permitir este tipo de parcelación excepcional, adicionalmente a las condiciones de uso y ocupación del suelo, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Se presentará adicionalmente un oficio dirigido al Alcalde en el que se solicitará la autorización para llevar a cabo la subdivisión, en el que se detallarán los apellidos y nombres del beneficiario y su número de cédula además, se explicará el compromiso de que una vez autorizada la parcelación el propietario trasladará el dominio del nuevo lote al beneficiario en forma exclusiva.
- b) El beneficiario deberá asumir el compromiso de no trasladar el dominio del predio en un lapso no menor a cinco años, en el caso de vivienda de interés social.
- c) El beneficiario o adquirente del lote deberá cumplir con las siguientes condiciones:
 - 1. No deberá tener registrado a su nombre predio alguno, para lo cual presentará la certificación correspondiente de la Jefatura de Avalúos y Catastros Municipal, así como la de la Registraduría de la Propiedad.
 - 2. El beneficiario deberá obtener un informe en el que se establezca su situación socio económica emitido el Técnico/a Social Municipal.
 - 3. Si el beneficiario consta entre los favorecidos del Bono de Desarrollo Humano, el Técnico/a Social Municipal, sin mediar diagnóstico alguno, emitirá la certificación haciendo constar dicho particular.
 - 4. Se podrá realizar la donación o partición de predios, de acuerdo a los requisitos mínimos establecidos, de acuerdo al plan de ordenamiento vigente, por una sola vez, en el caso de herencias
 - 5. En el caso de predios a fraccionar o subdividir, que no cumplan con el frente y lote mínimo establecido, estará sujeto a revisión e informe que explique, las condiciones, dadas del caso y entregados, por parte de la DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN, a la máxima autoridad - ALCALDE DEL CANTÓN, para que sea analizada en sesión ordinaria, por parte del CONCEJO CANTONAL y su cuerpo edilicio.

De incumplirse la norma establecida en el presente artículo; La Municipalidad al tenor de la Ley, podrá dejar sin efecto la parcelación ya aprobada.

Dirección: Sixto Durán Ballén y Av. 3 de Noviembre

Teléfono: 2284196 - 2284205

www.guachapala.gob.ec



La DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN, OOPP, FINANCIERA, PROCURADURÍA SINDICA, REGISTRO DE LA PROPIEDAD, JEFATURA DE AVALUOS Y CATASTROS, UNIDAD DE CONTROL URBANO Y RURAL, TESORERÍA, COMISARIA MUNICIPAL, UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL, serán las responsables de velar y cumplir con la presente ordenanza, caso contrario, la omisión, inobservancia desconocimiento, no liberan de responsabilidad y estará sujeta a las sanciones de ley (COOTAD, LOSEP, CÓDIGO ORGÁNICO INTEGRAL PENAL, etc.

Artículo 159.- RECEPCIÓN PROVISIONAL. - La recepción provisional se solicitará y substanciará en la Dirección de Obras Públicas Municipales, cumpliendo los siguientes requisitos:

- a. Solicitud de recepción provisional de las obras de urbanización, dirigida al Director de Obras Públicas Municipales; y,
- b. Informe de conformidad de las obras eléctricas, otorgado por la institución respectiva.

Recibida la documentación el Director de Obras Públicas Municipales solicitará los informes de aceptación y conclusión de las obras de infraestructura, y finalmente se suscribirá el acta de entrega recepción provisional de las obras de urbanización.

Durante el lapso entre la suscripción del acta de entrega – recepción provisional y el de entrega definitiva el constructor estará obligado a mantener y reparar los daños que se susciten en la infraestructura de la obra, sin perjuicio de que la Municipalidad pueda realizar tales reparaciones a costa del urbanizador.

Artículo 160.- RECEPCIÓN DEFINITIVA. - Para el caso de la recepción definitiva se cumplirán con los mismos requisitos y se seguirá el procedimiento señalado en el artículo anterior. A partir de la suscripción del acta de entrega recepción definitiva, la Municipalidad se obliga a dar el mantenimiento y reparación de las obras de infraestructura recibidas.

SECCIÓN VII: DE LAS PLAZAS, ESPACIOS LIBRES Y PORTALES

Artículo 161.- ÁREAS COMUNALES. - En los nuevos barrios que proyectaren los particulares, se dejará libre el área de terreno necesaria para la construcción de parques urbanos, parques infantiles, equipamientos urbanos necesarios, etc. La Dirección de Planificación solicitará al Concejo por medio del alcalde la expropiación de las extensiones necesarias para la formación de campos deportivos, baños públicos, piletas de natación, reservas de paisajes, campos forestales, etc. En el presupuesto del Municipio se hará constar una partida adecuada para la adquisición de los terrenos requeridos para la obra pública.

Artículo 162.- DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS. - El GAD Municipal siguiendo el orden gradual procederá a la construcción de jardines públicos; con parterres, pasadizos y pasos de desnivel, etc., en las plazas y avenidas de la ciudad.

Artículo 163.- SUJECIÓN A LOS PLANES SECTORIALES. - La Dirección de Planificación, está obligada a exigir que los planos de las construcciones que se presenten para aprobación guarden estricta



concordancia con el entorno urbanístico, de igual forma en las comunidades rurales del Cantón y las que posteriormente se determinaren a través de los planes sectoriales para implementación del Plan de Ordenamiento Territorial.

Artículo 164.- RESTRICCIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN DE CASAS CON PORTALES. - No se eliminará los portales de las casas ya existentes dentro del perímetro urbano del Cantón, pero queda prohibido la construcción de portales en nuevas construcciones de Casas dentro del perímetro urbano.

SECCIÓN IX: BIENES DE USO PÚBLICO

Artículo 165.- BIENES DE USO PÚBLICO.- De conformidad a lo establecido en el literal d) del artículo 417 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, previo a la obtención del Informe de Licencia Urbana / Rural de los predios contiguos a ríos, quebradas y esteros, la Dirección de Planificación, de conformidad al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y a esta ordenanza, determinará la extensión y límites de los bienes municipales de uso público, colindantes al predio para el cual se pretende dicha licencia urbanística, considerando:

- a. En los sectores de la margen Sur del río Paute se ha definido una franja de ciento cincuenta (150) metros de protección, medidos desde el eje del río; y,
- b. Para el caso de las quebradas y lagunas naturales, la franja de protección de las mismas será de quince (15) metros de lado y lado medidos desde el eje, salvo resolución municipal, previo recomendaciones técnicas.
- c. Para el caso de los canales de riego la franja de protección será de tres (3) metros de lado y lado medidos desde el eje.

En estas áreas no se permitirá ningún tipo adentamientos humanos.

Mientras el Municipio no requiera ejecutar obras de protección, intervención o manejo de estas zonas verdes, los propietarios utilizarán dicha área en labores agrícolas o de jardinería, quedándoles expresamente prohibido la extracción de materiales, acumulación de desechos o ubicación de actividades pecuarias, que contaminen la quebrada, río o laguna.

CAPITULO II: LOTES, FAJAS Y EXCEDENTES DE TERRENO MUNICIPALES

Artículo 166.- LOTES, FAJAS, BIENES MOSTRENCOS Y EXCEDENTES. - Para efectos de la compra - venta, los terrenos sujetos a la jurisdicción del Municipio considérense como lotes y como fajas:

Se entiende por **lotes municipales o metropolitanos** aquellos terrenos en los cuales, de acuerdo con las ordenanzas, es posible levantar una construcción independiente de las ya existentes o por levantarse en los terrenos vecinos. Los terrenos que no son utilizados por los Gobiernos Autónomos Descentralizados, a pedido del Gobierno Central podrán ser destinados a programas de vivienda de interés social, con el compromiso de cubrir los gastos de infraestructura básica necesaria para garantizar el derecho a la vivienda

Se entiende por **fajas municipales o metropolitanas** aquellas porciones de terreno que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos no pueden soportar una construcción



independiente de las construcciones de los inmuebles vecinos, ni es conveniente, de acuerdo con las ordenanzas municipales mantenerlas como espacios verdes o comunitarios.

Se entienden por **Bienes Mostrencos** aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido; en este caso los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos mediante ordenanza establecerán los mecanismos y procedimientos para regularizar bienes mostrencos

Se entienden por **excedentes o diferencias en los lotes o fajas municipales o metropolitanos** aquellas superficies de terreno que superen el error técnico aceptable de medición del área original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición municipal por cualquier causa o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas.

Artículo 167.- FORMA DE ADQUISICIÓN FAJAS MUNICIPALES. - Las fajas municipales serán adquiridas mediante el procedimiento de pública subasta, por los propietarios de los predios colindantes. Si de hecho se adjudican a personas que no corresponden, las adjudicaciones y la consiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad serán Nulas.

El pronunciamiento del Director de Planificación servirá de informe para resolución de adjudicación que expida el Concejo, la cual se protocolizará en una Notaría y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del cantón para que sirva de título al propietario.

Artículo 168.- CONSERVACIÓN, REHABILITACIÓN, MEJORA DE LAS EDIFICACIONES. -

Los propietarios deben realizar las obras de conservación, rehabilitación o mejora de las edificaciones para lo cual requieren autorización administrativa previa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano.

La administración metropolitana o municipal que determine técnicamente que un edificio, construcción o instalación se encuentra en estado de ruina, deberá:

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

Esto según lo estipulado en el artículo 81 y 82 del COOTAD.

CAPITULO III: CONSIDERACIONES PARTICULARES PARA EL AREA RURAL

Artículo 169.- DEL SERVICIO DE AGUA PARA EL CONSUMO HUMANO, TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES Y VÍAS.- Para proyectos de fraccionamiento, en el área rural, el Promotor deberá definir la o las Fuentes Hídricas para el servicio de agua para el consumo humano, el nivel y forma de tratamiento del agua, la forma de conectarse a los sistemas existentes y la posibilidad de estos de abastecer al proyecto propuesto, todo ello con la documentación de respaldo debidamente notariada, de



manera similar detallará la forma en la que se dispondrá de las aguas servidas, los mismos que deberán ser dispuestas a sistemas alternativos de tratamiento, como; bio- digestores, plantas de tratamiento, plantas de oxidación , etc. no se permitirá la contaminación del medio ambiente, así como la construcción de pozos sépticos. Además todas las vías generadas dentro de una propuesta de fraccionamiento rural serán de uso público y su apertura, conformación y ejecución será responsabilidad específica del promotor.

Artículo 170.- DE LA IMPLANTACIÓN DE EDIFICACIONES. - Para la implantación de edificaciones en el área rural, se deberá respetar lo determinado para cada polígono de intervención rural en el Anexo N°2.

Artículo 171.- MATERIALES A UTILIZARSE EN LA CONSTRUCCIÓN.- Con el afán de mantener la imagen del Cantón y potenciar el recurso turístico, las cubiertas de las edificaciones deberán ser inclinadas y de preferencia realizadas con materiales como teja o cerámica o a la vez se presenten propuestas arquitectónicas, que se integren al entorno, se recomendará además que las propuestas arquitectónicas guarden o recuperen las formas tradicionales y busquen integrarse al medio físico procurando respetar árboles, arbustos y cursos de agua, así como el uso de materiales de la zona, tales como la tierra (bahareque, adobe, tapial) y el ladrillo, los que incluso generan adecuadas condiciones térmicas, acústicas para la vida, debiendo incorporarse eso sí las condiciones higiénicas idóneas y los servicios de agua y electricidad a la nueva edificación.

Artículo 172.- VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

La vivienda de interés social es la vivienda adecuada y digna destinada a los grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad, en especial la que pertenece a los pueblos indígenas, afro ecuatorianos y montubios.

La definición de la población beneficiaría de vivienda de interés social, así como los parámetros y procedimientos que regulen su acceso, financiamiento y construcción serán determinados en base a lo establecido por el órgano rector nacional en materia de hábitat y vivienda en coordinación con el ente rector de inclusión económica y social.

Los programas de vivienda de interés social se implementarán en el suelo urbano y rural dotado de infraestructura para servicios básicos necesarios. Con excepción de los suelos destinados al uso agropecuario.

Los gobiernos Autónomos descentralizados municipales gestionaran el suelo urbano requerido para el desarrollo de los programas de vivienda de interés social en los cantones de más de 20.000 habitantes o en los que se observe problemas en el acceso a la vivienda. De conformidad a los Art. 85, párrafo 2 y 87 párrafo 2 de la LOOTUGS.

CAPITULO IV: SANCIONES Y PROCEDIMIENTOS

Artículo 173.- El procedimiento sancionador se lo realizará conforme la ORDENANZA QUE DETERMINA EL REGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SISTEMA DE JUSTICIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON GUACHAPALA.

Dirección: Sixto Durán Ballén y Av. 3 de Noviembre

Teléfono: 2284196 - 2284205

www.guachapala.gob.ec



Artículo 174.- INFRACCIONES LEVES Y GRAVES

Las infracciones leves son infracciones a la gestión del suelo, sin perjuicio de las que establezcan los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, las siguientes:

- 1.- Ejecutar obras de infraestructura, edificación o construcción:
 - a. Sin los correspondientes permisos municipales o metropolitanos exigidos por la autoridad competente.
 - b. Que incumplan o excedan lo estipulado en los permisos administrativos emitidos por la autoridad competente.
 2. No asumir las cargas urbanísticas y las cesiones de suelo obligatorias, impuestas por el planeamiento urbanístico, por la aplicación de los instrumentos de gestión del suelo y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.
 3. Realizar fraccionamientos del suelo que contravengan lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo y en sus instrumentos complementarios.
 4. Obstaculizar o impedir la función de inspección de la autoridad municipal o metropolitana competente.
 5. El incumplimiento de los artículos 39 y 40 permitirá al GAD Municipal, a través del Técnico de Proyectos, Control Urbano y Rural notificar la suspensión de los trabajos de construcción e iniciar el proceso respectivo de juzgamiento.
 6. El incumplimiento del Artículo 54, será considerado infracción leve.
 7. En caso de no cumplirse con el Artículo 60 de esta ordenanza estas disposiciones serán sancionados con multa equivalente al 10% de la Remuneración Mensual Unificada realizarse, sin perjuicio de que el GAD Municipal realice las obras a costa del propietario.
 8. El incumplimiento del Artículo 61 de la Ordenanza será considerado infracción leve
- En caso del cometimiento de la sanción por la persona infractora será sancionado de la siguiente manera:

En infracciones leves: la sanción entre el 10% de un salario básico unificado de los trabajadores en general hasta 50% de un salario básico unificado de los trabajadores en general

Las infracciones graves, sin perjuicio de las que establezcan los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, las siguientes:

1. Ejecutar obras de infraestructura, edificación o construcción:
 - a. Sin la correspondiente autorización administrativa y que irroguen daños en bienes protegidos.
 - b. Sin las correspondientes autorizaciones administrativas, que supongan un riesgo para la integridad física de las personas.
 - c. Que incumplan los estándares nacionales de prevención y mitigación de riesgos y la normativa nacional de construcción. En estos casos se aplicará la máxima pena prevista en el siguiente artículo.
2. Comercializar lotes en urbanizaciones o fraccionamientos o cualquier edificación que no cuente con los respectivos permisos o autorizaciones, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales del caso.

Dirección: Sixto Durán Ballén y Av. 3 de Noviembre

Teléfono: 2284196 - 2284205

www.guachapala.gob.ec



3. Para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles, con fines comerciales sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, la Municipalidad aplicará las sanciones económicas y administrativas previstas en esta ordenanza sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos constituyen un delito, en este último caso las municipalidades también podrán considerarse como parte perjudicada, de acuerdo con el Artículo 424 "Porcentaje del Área Verde Fraccionada" del COOTAD.

4. El incumplimiento de los Artículo 57 y 64 de la Ordenanza será considerado infracción leve

En Infracciones graves: la sanción será entre uno y cinco salarios básicos unificados de los trabajadores en general.

Además de las sanciones pecuniarias, se impondrá, de ser el caso, la suspensión temporal o permanente de la actividad, obra o proyecto; el derrocamiento u otras medidas urgentes, a costa del infractor; y/o el decomiso del beneficio obtenida con la infracción.

Los elementos constitutivos del espacio público, que sean destruidos o alterados, se restituirán.

La reincidencia en el cometimiento de las infracciones previstas en esta Ley se sancionará con el máximo de la pena prevista.

Artículo 175.- Para toda intervención en inmuebles con valor patrimonial, las regulaciones estarán establecidas por la normativa que sancione el estudio respectivo realizado por el GAD Municipal de Guachapala.

Artículo 176.- DEROGATORIA. - A partir de la vigencia de la presente ordenanza, quedan derogadas y sin efecto alguno: la "Ordenanza que regula y reglamenta la Aprobación de Planos, Permisos de Construcción, Ornato y Fabrica, Contribución Comunitaria para Áreas Verdes, y, Comunales en fraccionamientos y Urbanizaciones, la Protección de Márgenes de ríos, Embalses, Quebradas y Lagunas en el Área Urbana y Rural en el Cantón Guachapala"

Artículo 177.- En todo lo no previsto en esta ordenanza se estará a lo dispuesto en las leyes que rigen la materia CRE, COOTAD, LOOTUGS, COPYFP, COA, LOTRTA, y demás leyes pertinentes.

CAPÍTULO V: ESTÁNDARES

Artículo 178.- A fin de garantizar adecuadas condiciones de habitabilidad, seguridad y confort, de las edificaciones y predios de la Ciudad y el Cantón, todos los proyectos de arquitectura públicos y privados que se emplacen en ellos, se sujetarán a las Normas de Arquitectura que se incluyen en la presente Ordenanza en calidad de Anexo N° 3.

CAPITULO VI ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS Y URBANÍSTICAS

Artículo 179.- OBJETO.- tiene por objetivo la equiparación de oportunidades de las personas con discapacidad destinadas a facilitar la accesibilidad y utilización de bienes y servicios, evitando o eliminando las barreras y obstáculos físicos o de otra naturaleza que impidan o dificulten el fácil y libre acceso a espacios

Dirección: Sixto Durán Ballén y Av. 3 de Noviembre

Teléfono: 2284196 - 2284205

www.guachapala.gob.ec



públicos y privados en el cantón Guachapala; a su vez pretende brindar las condiciones necesarias para que este grupo de atención prioritaria pueda desempeñar sus actividades en condiciones de plena igualdad e integración social.

Artículo 180.- ARTÍCULO 5.- ADECUACIÓN DE EDIFICACIONES. – Toda construcción u obra pública y privada que suponga atención a los ciudadanos dentro de la jurisdicción cantonal, será inspeccionada por la Dirección de Planificación del GAD Municipal del Cantón Guachapala, quien verificará que existan medios de circulación e instalaciones adecuadas para las personas con discapacidad, con movilidad reducida y personas en general, evaluando respecto del cumplimiento de las Normas Técnicas INEN vigentes que tengan relación con la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y accesibilidad al medio físico a fin de proceder con la supresión.

Artículo 181.- DE LOS PLAZOS PARA REALIZAR LAS ADECUACIONES.-De existir o presentarse barreras arquitectónicas y urbanísticas en espacios de carácter público o privado, de uso y servicio público; la Dirección de Planificación a través de los funcionarios competentes realizará el correspondiente proceso de socialización y sensibilización. El plazo máximo para realizar las adecuaciones que permitan la accesibilidad de las personas con discapacidad en las edificaciones que presten un servicio público que hasta la fecha no cumplan con las normas INEN de accesibilidad será de 12 meses a partir de la respectiva notificación.

En el caso de que no se proceda con la eliminación de las barreras arquitectónicas y urbanísticas en el plazo concedido en la presente ordenanza, siempre que exista la disponibilidad presupuestaria, el GAD Guachapala ejecutará la obra y emitirá el respectivo título de crédito al infractor con el valor invertido en la obra.

El GAD Municipal del cantón Guachapala dentro de sus competencias, realizará permanentemente la evaluación y adecuación de accesibilidad física en las Instituciones Educativas del Cantón.

Artículo 182.- ADECUACIÓN DE EDIFICACIONES MUNICIPALES.- Las construcciones y edificaciones existentes que presten servicios al público y cuya administración corresponda al GAD Municipal del Cantón Guachapala y entidades adscritas; de la misma manera serán evaluadas por la Dirección de Planificación respecto del cumplimiento de las normas INEN de accesibilidad vigentes, en especial para las personas con discapacidad, procederá en el plazo de 12 meses a eliminar las barreras arquitectónicas y urbanísticas que impidan el libre y fácil acceso.

Artículo 183.- ADAPTACIÓN, MODIFICACIÓN Y RECONSTRUCCIÓN.- Para la construcción de toda obra pública y privada que brinden un servicio público, la Dirección de Planificación en coordinación de Comisaría Municipal del GAD Municipal del Cantón Guachapala, exigirán que los proyectos se sujeten estrictamente a las Normas INEN vigentes que tengan relación con la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y accesibilidad al espacio público y aquellas normas que en esta materia se dictaren en el

Dirección: Sixto Durán Ballén y Av. 3 de Noviembre

Teléfono: 2284196 - 2284205

www.guachapala.gob.ec



futuro por dicha entidad. Las edificaciones que estén construidas y deban someterse a modificación o reconstrucción, deberán también observar lo prescrito en esta Ordenanza, la ley y las Normas INEN pertinentes, para que incorporen todas las facilidades y accesibilidad a las personas con discapacidad y movilidad reducida.

Artículo 184.- CLASIFICACIÓN.- Las barreras se clasifican de la siguiente forma:

A) URBANÍSTICAS.- Las que se encuentran en las vías y espacios públicos.

B) ARQUITECTÓNICAS.- Las que se encuentran en los edificios, establecimientos e instalaciones, públicas y privadas.

Artículo 185- PARQUEADEROS.- En cada área de aparcamiento público, para facilitar el estacionamiento de los vehículos y el desplazamiento de las personas con discapacidad, deberán existir espacios accesibles reservados, los cuales no serán inferiores al 2% del total de parqueos regulares. En los estacionamientos cuya capacidad sea inferior a 50 parqueaderos deberá existir por lo menos un estacionamiento reservado para vehículos de personas con discapacidad.

El ancho mínimo del aparcamiento será de 3900 mm y una longitud de 5000 mm, esta incluye el área de transferencia al lado del vehículo con una anchura mínima de 1500 mm en estacionamientos horizontales, todo lo cual deberá estar conforme lo establece en la Norma NTE INEN 21542 Estacionamientos accesibles, para plazas de aparcamiento accesibles reservados.

Artículo 186.-VADOS.- Los vados se refieren a las construcciones en forma de un plano inclinado, el cual permite mantener un mismo nivel entre la calzada y la acera, facilitando el recorrido y el acceso de las personas con discapacidad y movilidad reducida. Deberán implementarse de preferencia en los lugares de mayor afluencia comercial y peatonal del cantón Guachapala, estas deben tener un ancho mínimo de 1.05 m para el flujo de paso con una pendiente máxima del 12% para su fácil desplazamiento y deberán construirse según las especificaciones contempladas en la Norma INEN NTE IRAM 111108, accesibilidad de las personas al medio físico.

Artículo 187.- USO PREFERENCIAL DE ACERAS.- Las aceras serán de uso preferencial para los peatones, de tal manera que no se podrá obstaculizar las mismas ya sea por la utilización de éstas, como la exhibición de bienes, productos u cualquier otro objeto que impida el normal desplazamiento. Las aceras deben tener un ancho mínimo de 1600 mm, cuando se considere un ancho mayor igual a 900 su ancho debe ser mayor igual a 1600mm, y desde el piso hasta un plano paralelo ubicado en una altura mínima de 2200 mm, según lo establece la norma NTE INEN 2243:2010 "Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico, vías de circulación peatonal".



Artículo 188.- RAMPAS.- Las rampas como elemento externo o interno de la edificación u otros espacios abiertos, deberán permitir el acceso, desplazamiento y conectividad en diferentes cambios de niveles de forma cómoda y segura a todas las personas especialmente a las usuarias de sillas de ruedas, y personas con movilidad reducida

Artículo 189.- RESPONSABILIDADES.- Serán responsables por el incumplimiento de este capítulo:

- a) El propietario/a representante legal de la edificación.
- b) Las instituciones públicas y privadas del cantón.
- c) La persona natural o jurídica responsable del proyecto de edificación, construcción o rehabilitación.
- d) Los constructores que ejecuten las obras, proyectos y los técnicos que las dirijan.
- e) Los servidores municipales que otorguen autorizaciones para construir, modificar, rehabilitar o ejecutar obras que no cumplan con lo establecido en esta Ordenanza. El incumplimiento de esta disposición será considerada como falta grave; y,
- f) Cualquier persona natural o jurídica que intervenga en las actuaciones antes señaladas. Si la responsabilidad recayere en una persona jurídica, habrá solidaridad entre ésta y las personas naturales que actuaron a su nombre o por ellas.

Existirá solidaridad al momento de responder civil y administrativamente, frente a terceros, entre los personeros de la sociedad o compañía y la persona jurídica.

Se consideran agravantes, la falta de comparecencia ante la autoridad competente una vez que previamente han sido citados y, la reincidencia en la inobservancia a las normas vigentes.

Artículo 190.- SANCIONES.- Considerando la gravedad de las infracciones se sancionará a los infractores, previo el proceso administrativo respectivo, aplicando las siguientes sanciones:

- a) Multa
- b) Revocatoria de la autorización de los planos del proyecto;
- c) Revocatoria del permiso de construcción;
- d) Clausura o suspensión de la obra, por el tiempo que determine la Comisaria Municipal o las autoridades competentes; y,
- e) Derrocamiento de la edificación en la parte que este contraviniendo esta Ordenanza.

Estas sanciones se aplicarán sin perjuicio de las sanciones establecidas en la Ley Orgánica de Discapacidades y demás normas pertinentes.



Artículo 191.- SANCIONES LEVES.- Las infracciones leves serán sancionadas con multa de hasta tres remuneraciones básicas unificadas vigentes, dependiendo de las circunstancias y consecuencias que ocasionare la infracción.

Artículo 192.- SANCIONES GRAVES.- Las infracciones graves serán sancionadas dependiendo de la gravedad de las mismas con las sanciones establecidas en el artículo 24 literales b, c, d y e, sin perjuicio, de que se apliquen las sanciones pecuniarias correspondientes a la infracción cometida.

Artículo 193.- MULTA.- Las sanciones de suspensión de la obra o derrocamiento de lo construido, siempre serán aplicadas con multa que podrá llegar hasta un equivalente al 30% de la parte construida.

Artículo 194.- APLICACIÓN DE LAS SANCIONES.- Las sanciones destinadas a evitar o eliminar las barreras son aplicables a obras construidas y en proceso de construcción de carácter público o privado que estén destinadas al uso público, a la reconstrucción y/o readecuación o rehabilitación de espacios urbanos, edificios, establecimientos e instalaciones. En el campo de la rehabilitación, la eliminación de barreras debe entenderse a las intervenciones que no alteren al bien inmueble considerado como patrimonio cultural.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - En la aplicación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y sus actualizaciones, se observarán las competencias exclusivas y concurrentes, previstas en la Constitución y la Ley, en coordinación con los demás niveles de Gobierno.

SEGUNDA. - Las instituciones públicas y privadas, ajustarán sus planes operativos anuales a los objetivos y metas del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de acuerdo a sus competencias.

TERCERA. - Los planes, programas y proyectos determinados en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, su actualización Modelo de Gestión, que no puedan ejecutarse dentro de los plazos establecidos debido a fuerza mayor o caso fortuito, se convertirán en plurianuales, por tanto, se ejecutarán de acuerdo a la disponibilidad económica financiera de la institución municipal, lo cual generará una actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

CUARTA. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Guachapala, contará con un equipo técnico multidisciplinario interno, encabezado por la Dirección de Planificación, encargado de la difusión, y actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y del Plan de Uso y Gestión de Suelo, así como en los Planes Urbanísticos Complementarios que correspondan.



DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA: Una vez publicada la Ordenanza en la Página Web Institucional, la/el técnica/o encargada de Comunicación implementará un plan comunicacional inclusivo, a fin de difundir a la ciudadanía del Cantón Guachapala el contenido de esta normativa.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA.

Se deroga la Anterior ORDENANZA PARA LA APROBACION DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN GUACHAPALA, con vigencia hasta el año 2019.

Deróguense todas las ordenanzas que de cualquier forma se opongan a la presente.

DISPOSICIÓN FINAL.

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su promulgación en la página web institucional sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y en la Gaceta Municipal.

Dada en la ciudad de Guachapala a los diez días del mes de septiembre de dos mil veintiuno.

Ing. José Francisco Luzuriaga Paidá
ALCALDE GAD- GUACHAPALA

Ab. Ismael Castro Rojas, Mgs.
SECRETARIO DE CONCEJO

RAZÓN: Ab. Ismael Castro Rojas, Secretario de Concejo del "Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guachapala", CERTIFICO: Que la "**ORDENANZA QUE SANCIONA Y PONE EN VIGENCIA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, REGULA Y REGLAMENTA EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUACHAPALA Y EL PLAN PARCIAL DE CHICTY Y PARIG**" Fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Cantonal en Primer debate en Sesión Extraordinaria de fecha viernes tres de septiembre de dos mil veintiuno; y, en segundo debate en Sesión Extraordinaria de fecha viernes 10 de septiembre de dos mil veintiuno

Ab. Ismael Castro Rojas, Mgs.
SECRETARIO DE CONCEJO

Dirección: Sixto Durán Ballén y Av. 3 de Noviembre

Teléfono: 2284196 - 2284205

www.guachapala.gob.ec



CONCEJO CANTONAL DE GUACHAPALA

SECRETARÍA DE CONCEJO GAD-GUACHAPALA.- En Guachapala, a los 13 días del mes de septiembre de 2021, a las 09H30.- **VISTOS.-** De conformidad con el inciso cuarto del artículo 322 del "Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización", remito tres ejemplares de la presente **"ORDENANZA QUE SANCIONA Y PONE EN VIGENCIA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, REGULA Y REGLAMENTA EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUACHAPALA Y EL PLAN PARCIAL DE CHICTY Y PARIG"**, Al Ingeniero José Francisco Luzuriaga Paida- Alcalde del "Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guachapala", para su sanción y promulgación,

Ab. Ismael Castro Rojas, Mgs.
SECRETARIO DE CONCEJO

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUACHAPALA.- VISTOS.- A los 14 días del mes de septiembre de 2021 de conformidad con la disposición contenida en el inciso cuarto del artículo 322; y, en el artículo 324 del "Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización", habiendo observado el trámite legal y por cuanto esta Ordenanza se ha emitido de acuerdo con la Constitución y las leyes de la República, **SANCIONÓ** favorablemente la presente Ordenanza y autorizo su publicación, en la Página Web Institucional, en la Gaceta Oficial; y, en el Registro Oficial.

Ing. José Francisco Luzuriaga Paida
ALCALDE GAD- GUACHAPALA



CONCEJO CANTONAL DE GUACHAPALA

SECRETARÍA DEL CONCEJO GAD- GUACHAPALA.- En Guachapala a los 14 días del mes de septiembre de 2021, a las 10H30 proveyó y firmo la **“ORDENANZA QUE SANCIONA Y PONE EN VIGENCIA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, REGULA Y REGLAMENTA EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUACHAPALA Y EL PLAN PARCIAL DE CHICTY Y PARIG”**, El Ingeniero José Francisco Luzuriaga Paidá- Alcalde del “Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Guachapala”

Ab. Ismael Castro Rojas, Mgs.
SECRETARIO DE CONCEJO

Dirección: Sixto Durán Ballén y Av. 3 de Noviembre

Teléfono: 2284196 - 2284205

www.guachapala.gob.ec