

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS

**ORDENANZA QUE REGULA EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO
DEL CANTON LA JOYA DE LOS SACHAS.**

**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS**

CONSIDERANDO

Que, los numerales 5 y 6 del Artículo 3 de la Constitución de la República establecen; 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. Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización.

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

Que, el numeral 2 del artículo 66 de la Constitución de la República reconoce y garantiza a las personas el derecho a una vida digna que asegure la vivienda y otros servicios sociales necesarios;

Que, el numeral 25 del artículo 66 de la Constitución de la República garantiza el derecho a acceder a bienes y servicios públicos y privados de calidad, con eficiencia, eficacia y buen trato, así como a recibir información adecuada y veraz sobre su contenido y características;

Que, el numeral 26 del artículo 66 y el artículo 321 de la Constitución de la República garantizan a las personas el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental;

Que, el artículo 83 de la Constitución de la República establece entre los deberes de los ciudadanos, el promover el bien común y anteponer el interés general al interés particular, conforme el buen vivir; y, asumir las funciones públicas como un servicio a la colectividad y rendir cuentas a la sociedad y a la autoridad, de acuerdo con la ley;

Que, el numeral 2 del artículo 85 de la Constitución de la República dispone que la formulación, ejecución, evaluación y control de las políticas públicas y servicios públicos que garanticen los derechos reconocidos por la Constitución, se regularán sin perjuicio de la prevalencia del interés general sobre el interés particular. Cuando los efectos de la ejecución de las políticas públicas o prestación de bienes o servicios públicos vulneren o amenacen con vulnerar derechos constitucionales, la política o prestación deberá reformularse o se adoptarán medidas alternativas que concilien los derechos en conflicto;

Que, el artículo 213 de la Constitución de la República del Ecuador establece que las superintendencias son organismos técnicos de vigilancia, auditoría, intervención y control de las actividades económicas, sociales y ambientales, y de los servicios que prestan las entidades públicas y privadas, con el propósito de que estas

actividades y servicios se sujeten al ordenamiento jurídico y atiendan al interés general. Las superintendencias actuarán de oficio o por requerimiento ciudadano. Las facultades específicas de las superintendencias y las áreas que requieran del control, auditoría y vigilancia de cada una de ellas se determinarán de acuerdo con la ley;

Que el Artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador determina que los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.

Que, el Artículo 241 de la Constitución de la República dispone que la planificación deberá garantizar el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, los artículos 262, 263, 264 y 267 de la Constitución de la República del Ecuador regulan las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, cantonales y parroquiales rurales, dentro de las cuales se encuentra la formulación de planes de ordenamiento territorial de manera articulada con los otros niveles de gobierno;

Que el Artículo 264 numeral 2 de la Constitución de la República del Ecuador establece como funciones exclusivas de los gobiernos municipales entre otros es el de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

Que, el numeral 6 del artículo 276 de la Constitución de la República establece como uno de los objetivos del régimen de desarrollo promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión, y que coadyuve a la unidad del Estado;

Que, el artículo 376 de la Constitución de la República, para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, otorga a las municipalidades la facultad de expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley; y, 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, el artículo 409 de la Constitución de la República del Ecuador determina la conservación del suelo como un tema de interés público y prioridad nacional, en especial su capa fértil y la obligación de establecer un marco normativo para su protección y uso sustentable que prevenga su degradación, en particular la provocada por la contaminación, la desertificación y la erosión;

Que, el artículo 415 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que el Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados deberán adoptar políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso de suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes;

Que, el Artículo 54 literales a), c) e) y o) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establecen que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal entre otras: a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para organizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales ;c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanística, para lo cual determinara las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, divisiones o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zona verdes y áreas comunales; o) Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres.

Que, el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, indica las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados sin perjuicio de otras que determine la ley: "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 ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad.

Que, el Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, indica que al Concejo Municipal le corresponde entre otras contemplados en los literales 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; z) Regular mediante ordenanza la delimitación de los barrios y parroquias urbanas tomando en cuenta la configuración territorial, identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad interbarrial;

Que, el Art. 127 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, en relación a los límites territoriales de las competencias exclusivas. Todas las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados se ejercen exclusivamente en sus circunscripciones territoriales. Cuando en una determinada circunscripción territorial se deba emplazar y construir una infraestructura o un equipamiento que por su naturaleza está destinado a atender a una población mayor que la de esa circunscripción, se coordinará con los niveles de gobierno que sean titulares de la misma competencia en esa zona de influencia.

Que, el Art. 501 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, en relación a la sección segunda de impuesto a los predios urbanos. Para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el concejo mediante ordenanza, previo informe de una comisión especial conformada por el gobierno autónomo correspondiente, de la que formará parte un representante del centro agrícola cantonal respectivo. Para la demarcación de los sectores urbanos se tendrá en cuenta,

preferentemente, el radio de servicios municipales y metropolitanos, como los de agua potable, aseo de calles y otros de naturaleza semejante; y, el de luz eléctrica.

Que el Artículo 1 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), señala que la misma tiene por objeto fijar los principios y reglas que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y su relación con otras que inciden significativamente sobre el territorio o lo ocupen, para que se articulen eficazmente, promuevan el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad al hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas, en concordancia con las competencias de los diferentes niveles de gobierno.

Que el Artículo 11 de LOOTUGS, establece el alcance del componente de ordenamiento territorial. Además de lo previsto en el Código de Planificación y Finanzas Públicas y otras disposiciones legales la planificación del ordenamiento territoriales de los gobiernos autónomos descentralizados observaran en el marco de sus competencias los siguientes criterios numeral 3 los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta ley, clasificaran 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 del ámbito cantonal o distrital fomentaran 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.

Que el Art. 1 del Reglamento Ley De Ordenamiento Territorial, Uso Y Gestión De Suelo (RLOOTUGS,) el presente reglamento tiene por objeto normar el procedimiento de formulación, actualización y la aplicación de los instrumentos y mecanismos de ordenamiento territorial, planeamiento, uso y gestión del suelo establecidos en la LOOTUGS.

Que el Art. 3 del RLOOTUGS, Establece lineamientos que permiten articular los instrumentos de planificación de desarrollo y ordenamiento territorial, los procedimientos y requisitos mínimos para la aplicación de los instrumentos para la planificación del uso y gestión del suelo previstos en la Ley; los lineamientos generales que el consejo técnico debe observar para emitir la normativa técnica de su competencia y el procedimiento que la superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo debe observar para el ejercicio de la potestad de juzgamiento.

Que el Art.12 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas dispone que la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial es competencia de los gobiernos autónomos descentralizados en sus territorios.

En ejercicio de las atribuciones que le confiere el artículo 57 literal a) y x) del COOTAD el Concejo Municipal del Cantón La Joya de los Sachas expide:

LA ORDENANZA QUE REGULA EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTON LA JOYA DE LOS SACHAS.

CAPÍTULO I:

PRINCIPIOS Y GENERALIDADES

Artículo 1. Definición. – Plan de Uso y Gestión del Suelo (P.U.G.S), es el instrumento de planificación y gestión que tienen como objetivos establecer los modelos de gestión del suelo del Cantón La Joya de los Sachas, 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 Públicas (COPYFP), Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales (LOTRTA), El Código Orgánico Ambiental (COA), y demás leyes pertinentes para el caso.

Artículo 2. Ámbito de aplicación. – La Ordenanza del Plan de Uso y Gestión del Suelo, asume una aplicación sobre todo el territorio de jurisdicción del Cantón La Joya de los Sachas.

Artículo 3. 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 La Joya de los Sachas.

Artículo 4. Fines. – Los fines de la presente Ordenanza son:

- I. 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;
- II. 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;
- III. 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 del Estado en general, dirigidos a fomentar y fortalecer la autonomía, desconcentración y descentralización;
- IV. 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;
- V. 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;
- VI. 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;
 - VII. 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;
 - VIII. 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;
 - IX. 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.
 - X. 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; y,
 - XI. 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 5. 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.

Artículo 6. Contenido. – La Ordenanza de que regula y reglamenta el plan de uso y gestión del suelo urbano y rural del cantón La Joya de los Sachas contiene los siguientes capítulos:

CONSIDERANDO

CAPÍTULO I: PRINCIPIOS Y GENERALIDADES 6

CAPÍTULO II: LÍMITES DEL SUELO URBANO Y SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA DE LA CABECERA CANTONAL Y LAS CABECERAS PARROQUIALES DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS

CAPÍTULO III: USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

CAPÍTULO IV: DE LA HABILITACIÓN DEL SUELO

CAPÍTULO V: APROBACIÓN DE PLANOS Y PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN

CAPÍTULO VI: DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

CAPÍTULO VII: FRACCIONAMIENTO DE SUELOS Y REESTRUCTURACIÓN DE LOTES

CAPÍTULO VIII: LOTES, FAJAS Y EXCEDENTES DE TERRENO MUNICIPALES

CAPÍTULO IX: DE LA EDIFICACION

CAPÍTULO X: DISEÑO DE VÍAS - AVENIDAS, CALLES, NUMERACIÓN

CAPÍTULO XII: DE LOS CENTROS POBLADOS

CAPÍTULO XI: DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

CAPÍTULO XII: DE LAS DISPOSICIONES

Artículo 7. Instrumentos del PUGS. – Se constituyen como instrumentos principales del P.U.G.S. del Cantón La Joya de los Sachas y, por tanto, de la presente Ordenanza, los siguientes:

LIMITES URBANOS_DWG
PITS URBANOS_JPG
ANEXO 1 - USOS DEL SUELO_0.1
ANEXO 2 - MATRIZ DETERMINANTES
ANEXO 3 - ESTÁNDARES URBANÍSTICOS
ANEXO 4 - UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANISTICA
ANEXO 5 - PITS RURALES
ANEXO 6 - ÁREAS DE PROTECCIÓN URBANA
ANEXO 7 - ÁREAS DE PROTECCIÓN RURALES
ANEXO 8 - FORMATO IPRUS
ANEXO 9 -Ficha IPRUS
ANEXO 10- FORMATO DE IPRUS
ANEXO 11- FORMATO DE IPRUS
ANEXO 12 - FORMATO DE CUADRO DE AREAS
ANEXO 13 - FORMULARIO PARA PRESENTACION DE PROYECTOS
ANEXO 14_COORDENADAS LÍMITES2020
ANEXO 15_DETERMINACION DEL COSTO POR M2DDE COSNTRUCCION

Artículo 8. Vigencia. – La presente Ordenanza previa aprobación del Concejo municipal entrará en vigencia, sin perjuicio de su publicación.

El periodo de vigencia será de doce años y en caso de que sea necesaria la modificación del componente estructurante, deberá estar técnicamente justificada y en coherencia con el plan de desarrollo y ordenamiento territorial y podrá actualizarse al principio de cada periodo de gestión. Tal como el la Ley Orgánica De Ordenamiento Territorial, Uso Y Gestión De Suelo y reglamento de la misma ley.

Artículo 9. De la revisión y actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo. – La dirección de Gestión de Planificación será el encargado de la revisión y actualización del P.U.G.S., en coordinación con las diferentes direcciones municipales de acuerdo a las leyes, normativas y lineamiento vigente. La dirección de Gestión de Planificación 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 10. 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 Gestión de Planificación.

Artículo 11. 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 12. 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.

Artículo 13. Casos imprevistos. - En los casos no contemplados en esta normativa, siempre y cuando se trate de asuntos de interés general o sectorial y no personal o particular, la Dirección de Planificación, efectuará las consultas, comprobaciones y verificaciones requeridas y elaborará un informe técnico y Procuraduría Síndica presentará un informe legal, que deberá ser sometido para conocimiento y resolución del Concejo Municipal.

Artículo 14. Glosario. - Para la correcta interpretación y aplicación de esta Ordenanza se observará las siguientes definiciones:

Acera: Parte lateral de la calle u otra vía pública, pavimentada y ligeramente más elevada que la calzada, destinada al paso 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.

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:

- I. Conversión de un edificio o parte de él, destinado a habitación como una unidad de vivienda, en dos o más unidades o viceversa:
- II. Conversión de una casa de vivienda o una parte de ella en una tienda, bodega o fabrica y viceversa;
- III. Conversión de un edificio usado o concebido para un propósito determinado como tienda, bodega, fábrica, 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 de 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 cubierto de una construcción. Esta se da en número de pisos y en metros lineales.

Área total. - Es la superficie total de un predio o finca individualizado, con linderos y medidas precisas, que va a ser sometido a fraccionamiento.

Área útil. - Es la diferencia entre el área total de un predio y el área afectada del mismo.

Área afectada. - Se considera como área afectada aquella en la que no se permite construcción alguna y que son ocupadas y destinadas a: Proyectos municipales de vialidad y equipamiento;

- Derechos de vías estipulados en la Ley de Caminos;
- Franjas de protección de líneas de transmisión eléctrica;
- Oleoductos, acueductos o tubería de agua potable, ductos o tubería de alcantarillado, etc.; considerados como redes municipales;
- Franjas de protección naturales de quebradas, aun cuando estas hayan sido rellenadas, lagunas, canales de riego, riberas de ríos;

- Zonas inundables;
- Terrenos inestables o que presenten pendientes superiores al 35%; y,
- Las destinadas a vías creadas por los urbanizadores, y se integren al sistema vial planificado por la Municipalidad.

Área verde. - Es el área destinada al uso de actividades deportivas, de recreación, espacios abiertos, libres, arborizados o jardines ornamentales de carácter comunitario.

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 con características parecidas.

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, energía eléctrica, recolección de desechos, aseo de calles y otros de naturaleza semejante.

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 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.

Barrera arquitectónica: Constituye todo elemento de una edificación o espacio urbano, de difícil uso para personas con capacidades especiales.

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, de conformidad con lo dispuesto en la normativa que regula la organización territorial del Ecuador y la participación ciudadana.

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

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.

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.

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.

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

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.

Ciudad: Es un núcleo de población organizada para la vida colectiva a través de instituciones locales de gobierno de carácter municipal. 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.

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 continua: 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.

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

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.

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.

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. 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.

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.

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.

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

Fraccionamiento, partición o subdivisión. Proceso mediante el cual un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes los cuales pueden contener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo Plan de Uso y Gestión del Suelo.

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.

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.

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

IPRUS (Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo – IPRUS): Se refiere al documento expedido por la autoridad municipal o metropolitana resultado de la aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo a nivel predial y que contiene las regulaciones mínimas urbanísticas y de uso del suelo a la que está sujeta un predio en particular. Generalmente este documento, ha sido conocido como línea de fábrica, licencia urbana, informe de regulación municipal, certificado de normas particulares, normativa urbanística predial, entre otros.

Será el certificado que contiene las normas de uso, ocupación de suelo y edificabilidad de un predio.

Línea imaginaria establecida por la autoridad municipal que define el límite entre la propiedad particular y los bienes de uso público.

Para urbanizaciones, fraccionamientos se concederá según el caso de conformidad a lo que determina el PUGS del cantón La Joya de los Sachas.

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 él 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.

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.

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: Se denomina predio, el bien inmueble urbano, suburbano o rural designado como lote, fracción o unidad de propiedad horizontal, inscrito y registrado en el sistema catastral municipal.

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

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.

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:

- **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.
- **De organización** tales como: parada de buses, tope llantas, bolardos y semáforos.
- **De ambientación** tales como: luminarias peatonales y vehiculares, protectores y rejillas de árboles, jardineras, bancas, relojes, pérgolas, parasoles, esculturas y murales.
- **De recreación** tales como: componentes para áreas de juego y recreación.

- **De servicios** como: parquímetros, estacionamiento para bicicletas, surtidores de agua, casetas de ventas, casetas de información para el turismo, muebles de lustrabotas.
- **De salud e higiene** tales como: baterías sanitarias públicas, recipientes para reciclar la basura y basureros.
- **De seguridad**, tales como: barandas, pasamanos, circuito cerrado de televisión para vigilancia privada, pública y tráfico vehicular, sirenas, hidrantes, equipos contra incendios.
- **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.

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.

Oleoducto: Tubería para la conducción de petróleo desde el lugar de producción al de embarque o desde el lugar de descarga al de refinado.

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.

Parcelación agrícola. - En lo que afecta a terrenos situados en las zonas rurales destinadas a bosques, cultivos o explotación agropecuaria, esta clase de

parcelaciones se sujetará a lo dispuesto por la Subsecretaría de Tierras y a las normas que adopte el plan de ordenamiento territorial del cantón.

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

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.

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.

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.

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.

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

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

Reestructuración parcelaria. - Se entiende como tal a un nuevo trazado de las nuevas parcelaciones defectuosas que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines: Regularizar la configuración de las parcelas a las exigencias de los planes de Ordenamiento Urbano en vigencia; y, Distribución justa entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.

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.

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.

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

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.

Urbanización: Es el conjunto de obras de dotación de infraestructuras, equipamientos y espacio público.

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

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

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 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 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.

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

Vías arteriales. - Son las destinadas para conducir el tránsito de la manera más fluida posible y con el menor volumen de obstáculos.

Vía colectora. - Son las destinadas a conducir el tráfico de las calles locales hacia otras zonas del fraccionamiento o hacia arterias de gran volumen.

Vía local. - Su destino principal es el dar acceso a los lotes de fraccionamiento.

Vía peatonal. - Son los que sirven exclusivamente para el tránsito peatonal. Deben quedar cerradas al acceso de vehículos mediante obstrucciones materiales.

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.

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.

CAPÍTULO II

LÍMITES DEL SUELO URBANO Y SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA DE LA CABECERA CANTONAL Y LAS CABECERAS PARROQUIALES DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS

Artículo 15. Documentos de soporte. - Para la sustentación técnica de la presente ordenanza, se basó en el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón La Joya de los Sachas para lo cual se incluye la cartografía en formato Shape file.

Los polígonos delimitantes se encuentran referenciados geográficamente con coordenadas Universal Transversal de Mercator (UTM). Perteneciente al sistema WGS-84zona 18 Sur.

El límite del suelo urbano y suelo rural de expansión urbana de la cabecera cantonal y de las cabeceras parroquiales del cantón La Joya de los Sachas queda definido según el anexo N° 4 de la presente Ordenanza.

Artículo 16. Afectación de predios por la delimitación. - Los predios cuya superficie resulte cortada por la línea divisoria de los sectores urbano y rural o expansión urbana, se considerarán incluidos, a los efectos tributarios, en el sector donde quedara más de la mitad de la superficie de terreno.

Artículo 17. Demarcación de Límites en suelo comunal ancestral.- En el caso de la parroquia rural Pompeya, al ser parte de una comuna ancestral y que de acuerdo a la Ley Orgánica De Tierras Rurales Y Territorios Ancestrales, en el Artículo 3, *sobre la Posesión y propiedad ancestral menciona que, se entiende por tierra y territorio en posesión y propiedad ancestral, el espacio físico sobre el cual una comunidad, comuna, pueblo o nacionalidad de origen ancestral, ha generado históricamente una identidad a partir de la construcción social, cultural y espiritual, desarrollando actividades económicas y sus propias formas de producción en forma actual e ininterrumpida. La propiedad de estas tierras y territorios es imprescriptible, inalienable, inembargable e indivisible, su adjudicación es gratuita y está exenta del pago de tasas e impuestos. El uso y usufructo sobre estas tierras no puede modificar las características de la propiedad comunitaria incluido el pago de tasas e impuestos;* por lo tanto el límite del suelo urbano y suelo rural de expansión urbana establecido para la cabecera parroquia rural de Pompeya, se tomará únicamente para la implementación de regulaciones urbanísticas.

Artículo 18. Determinación de los límites del suelo urbano y suelo rural de expansión urbana de la cabera cantonal de la Joya de los Sachas

LINDEROS:

NORTE: CON UNADISTANCIA DE 3333.68 METROS DEL P20-P21-P22-P23-P24-P25.

SUR: CON UNA DISTANCIA DE 2293.78 METROS DEL P13-P14-P15-P30

ESTE: CON UNA DISTANCIA DE 6052.74 METROS DEL P25-P26-P27-P28-P29-P8-P9-P10-P11-P12-P13

OESTE: CON UNA DISTANCIA DE 4192.92 METROS DEL P30-P31-P32-P33-P34-P35-P36-P37-P38-P19-P1-P20

SUPERFICIE DE AREA URBANA: 6652704.20 m² (665.2704 Has)

SUPERFICIE DE AREA RURAL DE EXPANSION URBANA: 1142588.77 m² (114.2588 Has)

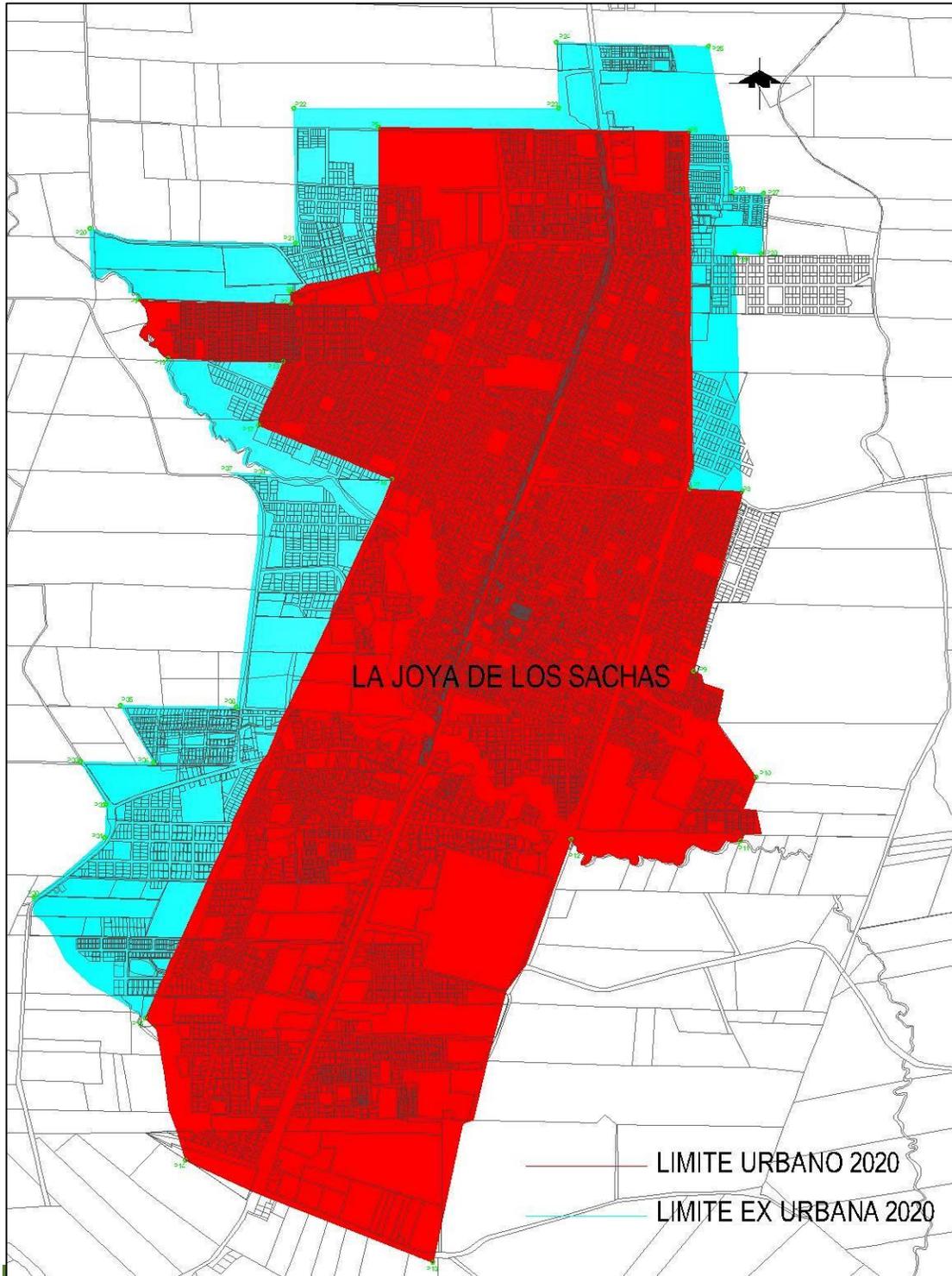
SUPERFICIE TOTAL: 8790072.95 m² (879.0072 Has)

Coordenadas del Límite del suelo urbano y suelo rural de expansión urbana de la cabecera cantonal de La Joya de los Sachas.

COORDENADAS WGS84 ZONA18 SUR

VERTICE	DIST.	RUMBO	ESTE	NORTE
P1	611.98	S 88°26'6.4" E	291893.37	9968227.35
P2	46.61	N 0°10'26.6" W	292505.12	9968210.64
P3	362.23	N 75°18'8.9" E	292504.98	9968257.25
P4	577.85	N 0°15'30.5" E	292855.35	9968349.16
P5	1252.42	S 89°12'25.0" E	292857.96	9968927.00
P6	1447.77	S 0°0'38.7" W	294110.25	9968909.67
P7	210.77	S 86°51'15.3" E	294109.98	9967461.90
P8	753.58	S 14°55'3.8" W	294320.43	9967450.33
P9	499.38	S 30°29'42.0" E	294126.44	9966722.15
P10	264.14	S 13°59'34.4" W	294379.85	9966291.85
P11	683.80	N 89°21'40.5" W	294315.98	9966035.55
P12	1804.36	S 17°57'13.9" W	293632.23	9966043.17
P13	1078.68	N 67°25'55.2" W	293076.03	9964326.68
P14	600.08	N 15°37'55.4" W	292079.96	9964740.65
P15	2398.12	N 24°30'19.8" E	291918.26	9965318.54
P16	580.19	N 67°53'44.0" W	292912.95	9967500.64
P17	275.86	N 21°15'33.0" E	292375.40	9967718.96
P18	462.45	N 88°18'15.9" W	292475.43	9967976.05
P19	266.11	N 26°45'26.4" W	292013.18	9967989.74
P20	830.32	S 85°45'56.5" E	291695.53	9968516.83
P21	546.41	N 0°43'43.3" W	292523.59	9968455.52
P22	1067.63	N 89°58'34.8" E	292516.64	9969001.89
P23	269.56	N 1°55'52.3" W	293584.27	9969002.33
P24	611.61	S 88°25'32.9" E	293575.18	9969271.74
P25	600.55	S 9°12'6.5" E	294186.57	9969254.94
P26	127.02	S 89°8'24.7" E	294282.60	9968662.11
P27	248.21	S 2°38'49.9" W	294409.61	9968660.21
P28	105.68	N 87°59'34.9" W	294398.14	9968412.26
P29	939.54	S 58°58'28.1" W	294292.53	9968415.96
P30	1884.98	N 71°54'56.6" W	293487.40	9967931.70
P31	421.08	N 43°5'2.7" E	291469.59	9965739.21
P32	137.28	N 2°48'44.7" E	291757.22	9966046.74
P33	201.05	N 31°22'32.8" W	291763.96	9966183.86
P34	293.73	S 89°12'11.3" E	291659.28	9966355.51
P35	268.09	N 29°43'27.5" W	291952.98	9966351.43
P36	466.23	S 89°14'55.0" E	291820.06	9966584.24
P37	701.84	N 7°6'8.5" E	292286.25	9966578.12
P38	277.35	N 24°18'20.4" W	292373.02	9967274.58

Mapa del Límite del suelo urbano y suelo rural de expansión urbana de la cabecera parroquial Joya de los Sachas.



Artículo 19. Determinación de los límites del suelo urbano y suelo rural de expansión urbana de la cabera parroquia de San Sebastián del Coca.

LINDEROS:

NORTE: CON UNA DISTANCIA DE 363241.26 METROS DEL P31-P32-P1-P2-P3-P4-P5-P6-P17-P18-P19-P20-P21-P22-P23-P24.

SUR: CON UNA DISTANCIA DE 532062.91 METROS DEL P25-P26-P27-P28-P29-P14-P15-P16-P30

ESTE: CON UNA DISTANCIA DE 684.49 METROS DEL P24-P25

OESTE: CON UNA DISTANCIA DE 580.35 METROS DEL P30-P31

SUPERFICIE DE AREA URBANA: 546469.23 M2 (54.6469 Has)

SUPERFICIE DE AREA DE EXPANSION URBANA: 861729.69 M2 (86.1729Has)

SUPERFICIE TOTAL: 1408198.92 M2 (140.8198 Has)

Coordenadas de los límites del suelo urbano y suelo rural de expansión urbana de la cabera parroquia de San Sebastián del Coca.

COORDENADAS WGS84 ZONA18 SUR				
VERTICE	DIST.	RUMBO	ESTE	NORTE
P1	240.11	S 86°42'54.4" E	276479.87	9962807.96
P2	182.22	N 4°39'26.8" E	276719.59	9962794.20
P3	176.37	S 89°51'54.3" E	276734.38	9962975.82
P4	153.87	S 2°43'48.2" W	276910.75	9962975.40
P5	184.20	S 88°59'26.0" E	276903.43	9962821.71
P6	203.06	N 65°31'44.0" E	277087.60	9962818.46
P7	122.09	S 4°8'41.6" W	277272.41	9962902.58
P8	128.78	N 65°10'22.8" E	277263.59	9962780.80
P9	429.36	S 3°9'36.2" W	277380.47	9962834.87
P10	95.65	N 46°33'14.5" W	277356.80	9962406.17
P11	242.62	S 44°4'31.5" W	277287.36	9962471.95
P12	94.49	N 45°59'43.7" W	277118.59	9962297.64
P13	173.39	S 44°22'10.8" W	277050.62	9962363.28
P14	157.52	S 2°25'0.8" W	276929.37	9962239.34
P15	569.71	N 66°15'58.6" W	276922.73	9962081.96
P16	502.89	N 9°0'1.2" E	276401.20	9962311.26
P17	280.50	N 69°35'22.5" E	277106.24	9963229.19
P18	298.68	S 1°34'37.7" W	277369.13	9963327.02
P19	206.20	N 64°45'36.3" E	277360.91	9963028.45
P20	208.69	S 0°38'35.0" W	277547.43	9963116.38
P21	300.77	N 67°8'45.2" E	277545.09	9962907.70
P22	230.93	N 1°31'15.4" E	277822.25	9963024.52
P23	323.57	N 63°40'40.4" E	277828.38	9963255.37
P24	684.50	S 2°10'18.8" W	278118.41	9963398.85
P25	382.81	S 73°40'51.1" W	278092.46	9962714.84
P26	146.93	S 3°39'7.4" W	277725.08	9962607.28
P27	362.70	S 75°30'49.5" W	277715.72	9962460.65
P28	165.49	S 4°8'49.5" W	277364.55	9962369.92
P29	424.61	N 85°20'32.1" W	277352.58	9962204.86
P30	580.35	N 25°32'33.9" E	275916.84	9962502.07
P31	520.59	N 68°29'54.5" W	276401.20	9962311.26
P32	591.17	S 10°9'37.7" W	276505.49	9962893.16

Mapa del Límite del suelo urbano y suelo rural de expansión urbana de la cabecera parroquial de San Sebastián del Coca.



Artículo 20. Determinación de los límites del suelo urbano y suelo rural de expansión urbana de la cabecera parroquial Enokanqui.

LINDEROS

NORTE: CON UNA DISTANCIA DE 1297.55 METROS DEL P25-P26-P27-P1-P9-P10-P11-P12-P13-P14-P15-P16

SUR: CON UNA DISTANCIA DE 985.25 METROS DEL P17-P18-P19-P20-P21-P22-P7-P8-P23

ESTE: CON UNA DISTANCIA DE 551.06 METROS DEL P16-P17

OESTE: CON UNA DISTANCIA DE 533.24 METROS DEL P23-P24

SUPERFICIE DE AREA URBANA: 198610.6 M2 (19.8610 Has)

SUPERFICIE DE AREA DE EXPANSION URBANA: 136741.89 M2 (13.6741 Has)

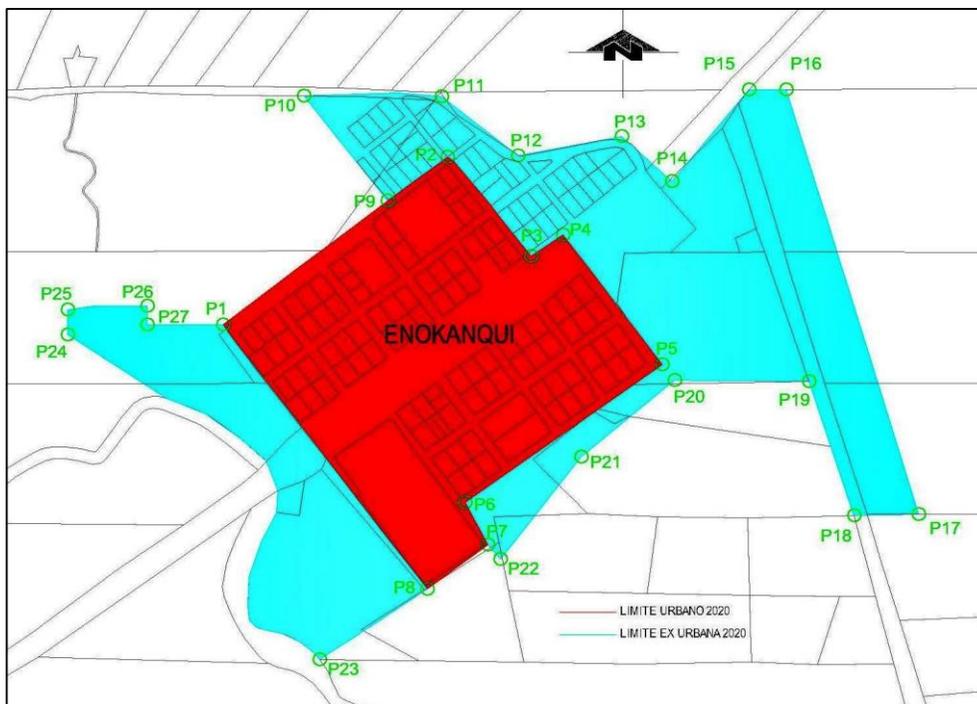
SUPERFICIE TOTAL: 335352.49 M2 (33.5352 Has)

Coordenadas de los límites del suelo urbano y suelo rural de expansión urbana de la cabecera parroquial de Enokanqui.

COORDENADAS WGS84 ZONA18 SUR

VERTICE	DIST.	RUMBO	ESTE	NORTE
P1	337.82	N 51°59'40.2" E	294053.23	9975004.05
P2	158.41	S 38°56'59.6" E	294319.42	9975212.05
P3	46.11	N 54°33'57.0" E	294419.00	9975088.86
P4	199.45	S 36°12'28.9" E	294456.56	9975115.59
P5	290.30	S 53°47'39.7" W	294574.38	9974954.66
P6	59.52	S 27°38'51.4" E	294340.13	9974783.18
P7	90.88	S 52°30'56.2" W	294367.75	9974730.46
P8	408.57	N 36°23'28.4" W	294295.64	9974675.16
P9	163.90	N 37°17'58.3" W	294248.42	9975157.82
P10	163.16	S 89°40'29.3" E	294149.10	9975288.20
P11	117.04	S 51°6'59.9" E	294312.26	9975287.27
P12	124.87	N 78°49'45.6" E	294403.37	9975213.80
P13	82.37	S 46°54'45.2" E	294525.87	9975237.99
P14	146.60	N 38°38'7.7" E	294586.03	9975181.72
P15	43.80	E	294677.56	9975296.24
P16	551.06	S 16°36'10.4" E	294721.36	9975296.24
P17	77.01	S 89°10'37.4" W	294878.82	9974768.15
P18	174.41	N 17°53'53.3" W	294801.82	9974767.05
P19	159.47	N 89°17'5.8" W	294748.22	9974933.02
P20	146.06	S 49°22'2.0" W	294588.77	9974935.01
P21	159.45	S 36°48'27.7" W	294477.92	9974839.90
P22	465.29	N 16°44'1.7" W	294382.39	9974712.23
P23	502.29	N 36°30'59.6" W	294168.13	9974587.74
P24	30.95	N	293869.24	9974991.43
P25	94.47	N 87°17'36.4" E	293869.24	9975022.38
P26	23.23	S	293963.61	9975026.84
P27	463.44	S 26°11'17.5" E	293963.61	9975003.61

Mapa del Límite del suelo urbano y suelo rural de expansión urbana de la cabecera parroquial de Enokanqui.



Artículo 21.- Determinación de los límites del suelo urbano y suelo rural de expansión urbana de la cabera parroquial de Lago San Pedro.

LINDEROS

NORTE: CON UNA DISTANCIA DE 824.92 METROS DEL P1-P7-P8-P9-P10-P2
SUR: CON UNA DISTANCIA DE 315.50 METROS DEL P11-P12
ESTE: CON UNA DISTANCIA DE 513.43 METROS DEL P2-P3-P11
OESTE: CON UNA DISTANCIA DE 422.92 METROS DEL P12-P6-P1

SUPERFICIE DE AREA URBANA: 126053.77 M2 (12.6053 Has)
SUPERFICIE DE AREA DE EXPANSION URBANA: 73779.00 M2 (7.3779 Has)
SUPERFICIE TOTAL: 199832.02 M2 (19.9832 Has)

Coordenadas de los límites del suelo urbano y suelo rural de expansión urbana de la cabecera parroquial de Lago San Pedro.

COORDENADAS WGS84 ZONA18 SUR

VERTICE	DIST.	RUMBO	ESTE	NORTE
P1	325.59	S 89°50'32.0" E	283407.88	9973603.34
P2	325.73	S 0°1'56.0" W	283733.47	9973602.45
P3	84.92	N 88°55'8.0" W	283733.29	9973276.72
P4	98.40	S 0°2'44.0" W	283648.38	9973278.32
P5	229.50	N 89°50'26.9" W	283648.30	9973179.92

Mapa del Límite del suelo urbano y suelo rural de expansión urbana de la cabecera parroquial de Lago San Pedro.



Artículo 22. Determinación de los límites del suelo urbano y suelo rural de expansión urbana de la cabera parroquial de Rumipamba

LINDEROS:

NORTE: CON UNA DISTANCIA DE 190.52 METROS DEL P1-P2

SUR: CON UNA DISTANCIA DE 344.82 METROS DEL P8-P7

ESTE: CON UNA DISTANCIA DE 582.45 METROS DEL P2-P4-P5-P8

OESTE: CON UNA DISTANCIA DE 76.72 METROS DEL P7-P6-P1

SUPERFICIE DE AREA URBANA: 113852.21 M2 (11.3852 Has)

SUPERFICIE DE AREA DE EXPANSION URBANA: 23636.64 M2 (2.3636 Has)

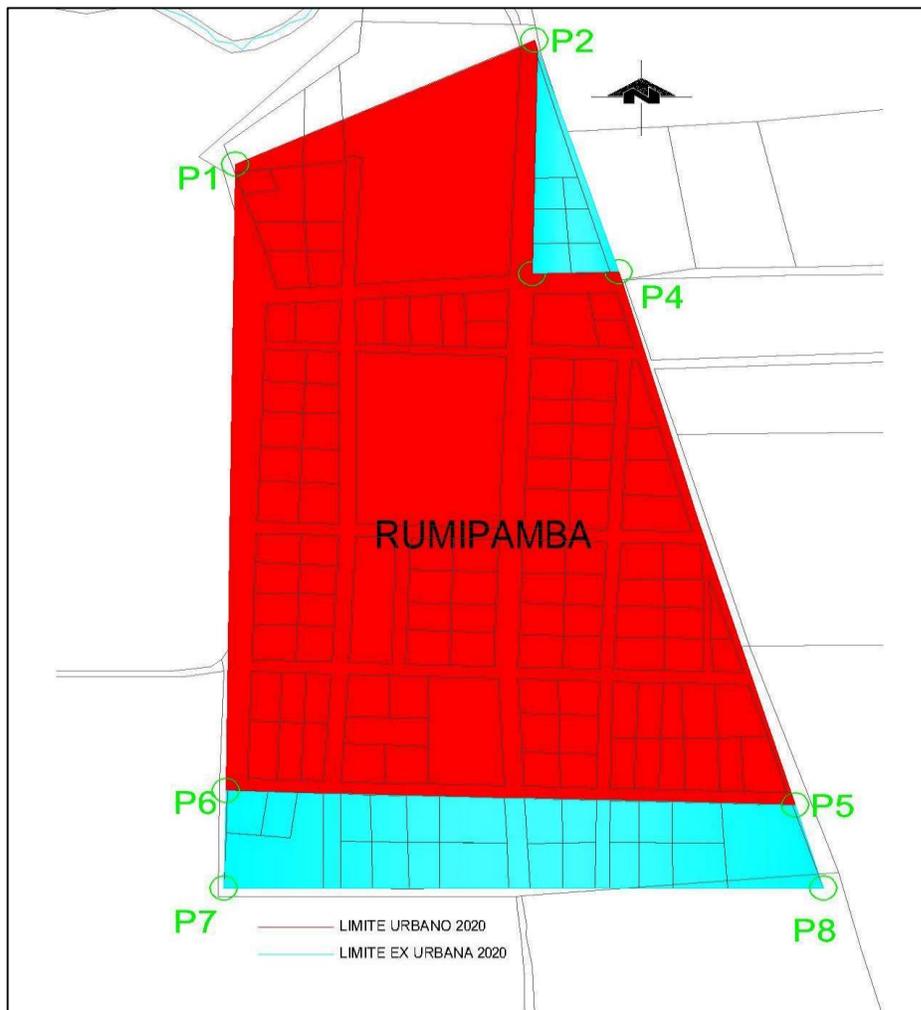
SUPERFICIE TOTAL: 137488.85 M2 (13.7488 Has)

Coordenadas de los límites del suelo urbano y suelo rural de expansión urbana de la cabecera parroquial de Rumipamba.

COORDENADAS WGS84 ZONA18 SUR

VERTICE	DIST.	RUMBO	ESTE	NORTE
P1	190.52	N 64°40'54.1" E	278804.93	9990929.47
P2	153.65	S 0°24'26.1" W	278977.15	9991010.94

Mapa del límite del suelo urbano y suelo rural de expansión urbana de la cabera parroquial de Rumipamba



Artículo 23. Determinación de los límites del suelo urbano y suelo rural de expansión urbana de la cabera parroquial de Rumipamba

LINDEROS:

NORTE: CON UNA DISTANCIA DE 415.98 METROS DEL P15-P1-P2-P16-P17

SUR: CON UNA DISTANCIA DE 342.11 METROS DEL P20-P7-P8-P9-P10-P11

ESTE: CON UNA DISTANCIA DE 9881.40 METROS DEL P17-P4-P5-P18-P19-P20

OESTE: CON UNA DISTANCIA DE 2201.91 METROS DEL P11-P12-P13-P14-P15

SUPERFICIE DE AREA URBANA: 64583.94 M2 (6.4583 Has)

SUPERFICIE DE AREA DE EXPANSION URBANA: 43466.23 M2 (4.3466 Has)

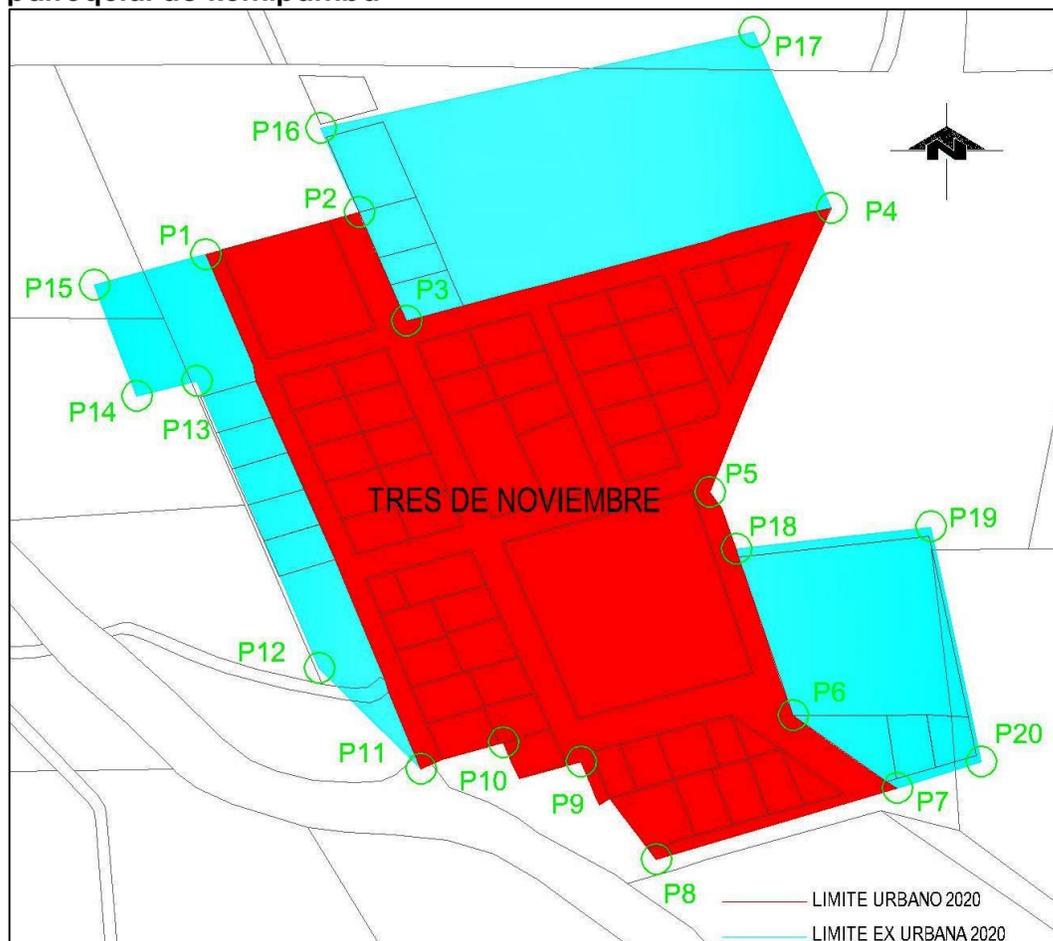
SUPERFICIE TOTAL: 108050.17 M2 (10.8050 Has)

Coordenadas de los límites del suelo urbano y suelo rural de expansión urbana de la cabecera parroquial de Rumipamba.

COORDENADAS WGS84 ZONA18 SUR

VERTICE	DIST.	RUMBO	ESTE	NORTE
P1	81.67	N 74°43'16.6" E	287163.47	9979062.43
P2	60.73	S 23°29'7.6" E	287242.25	9979083.95
P3	225.82	N 75°5'59.0" E	287266.46	9979028.25
P4	158.75	S 23°9'16.2" W	287484.69	9979086.32
P5	122.44	S 20°25'29.8" E	287422.26	9978940.35
P6	65.28	S 55°0'0.7" E	287464.99	9978825.61
P7	128.94	S 73°33'2.9" W	287518.47	9978788.17
P8	40.57	N 46°19'36.4" W	287394.81	9978751.65
P9	43.24	N 71°33'14.4" W	287365.47	9978779.67
P10	50.83	N 84°26'23.0" W	287324.45	9978793.35
P11	286.29	N 22°40'43.2" W	287273.86	9978798.27
P12	160.32	N 23°6'17.4" W	287221.87	9978849.94
P13	31.78	S 75°33'5.3" W	287158.96	9978997.40
P14	61.32	N 20°55'13.9" W	287128.18	9978989.47
P15	141.68	N 55°21'8.5" E	287106.29	9979046.74
P16	227.53	N 77°29'53.2" E	287222.84	9979127.29
P17	395.53	S 34°20'12.8" W	287444.97	9979176.54
P18	100.53	N 83°30'11.1" E	287435.95	9978910.99
P19	123.32	S 12°8'12.6" E	287535.84	9978922.37
P20	166.59	N 49°2'45.0" W	287561.77	9978801.80

Mapa del límite del suelo urbano y suelo rural de expansión urbana de la cabera parroquial de Rumipamba



Artículo 24. Determinación de los límites del suelo urbano y suelo rural de expansión urbana de la cabera parroquial de San Carlos

LINDEROS:

NORTE: CON UNA DISTANCIA DE 771.09 METROS DEL P10-P3-P4-P11

SUR: CON UNA DISTANCIA DE 656.99 METROS DEL P12-P7-P13-P16-P15-P14-P8

ESTE: CON UNA DISTANCIA DE 522.01 METROS DEL P11-P12

OESTE: CON UNA DISTANCIA DE 820.24 METROS DEL P8-P1-P9-P10

SUPERFICIE DE AREA URBANA: 184445.65 M2 (18.4445 Has)

SUPERFICIE DE AREA DE EXPANSION URBANA: 98247.8 M2 (9.8247 Has)

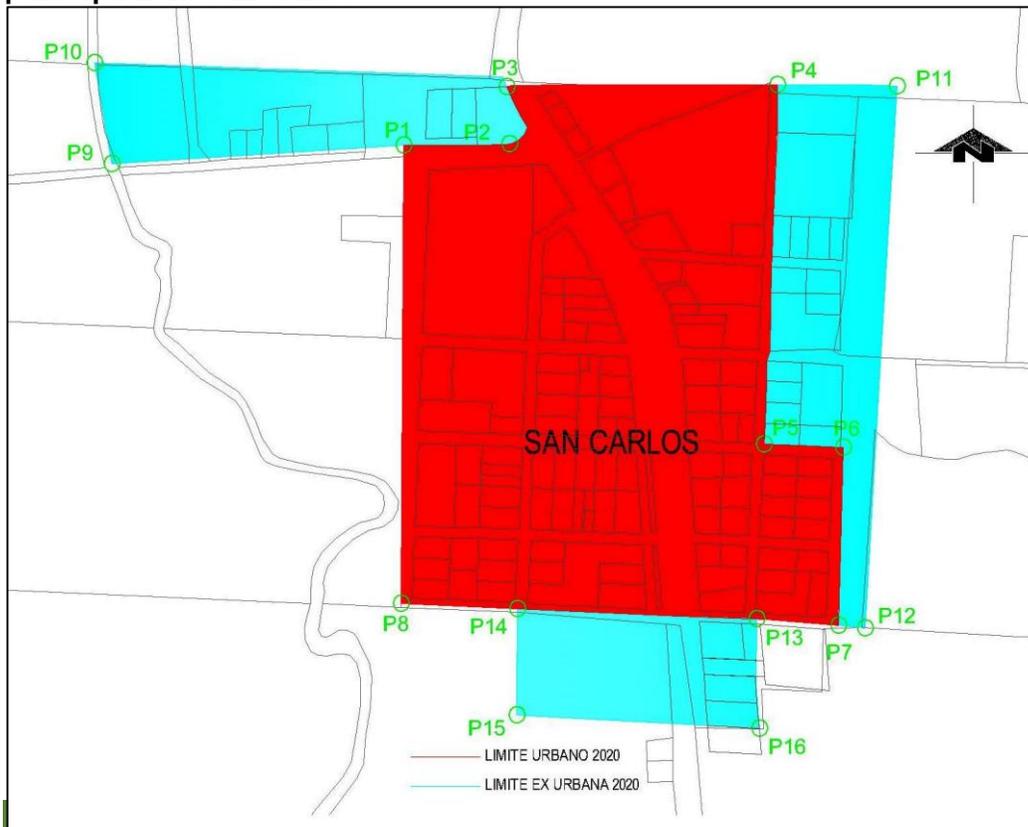
SUPERFICIE TOTAL: 282693.45 M2 (28.26934 Has)

Coordenadas de los límites del suelo urbano y suelo rural de expansión urbana de la cabecera parroquial de San Carlos

COORDENADAS WGS84 ZONA18 SUR

VERTICE	DIST.	RUMBO	ESTE	NORTE
P1	84.07	N 89°39'56.1" E	290227.66	9958225.78
P2	57.88	N 14°56'54.8" E	290311.73	9958226.27
P3	259.43	N 89°36'38.8" E	290326.66	9958282.19
P4	345.64	S 2°3'19.7" W	290586.08	9958283.95
P5	75.58	S 87°26'1.3" E	290573.69	9957938.53
P6	171.05	S 1°25'41.4" W	290649.19	9957935.15
P7	420.56	N 87°8'16.2" W	290644.93	9957764.15
P8	440.64	N 0°21'33.3" E	290224.90	9957785.15
P9	98.30	N 9°30'10.3" W	289946.92	9958207.91
P10	104.33	S 69°6'17.2" E	289930.69	9958304.87
P11	522.01	S 3°20'50.5" W	290701.12	9958282.78
P12	337.05	N 5°35'20.3" W	290670.64	9957761.66
P13	230.07	S 87°32'36.0" E	290336.41	9957780.21
P14	104.95	S 1°25'4.6" E	290566.27	9957770.35
P15	233.43	N 86°55'19.7" W	290568.86	9957665.43
P16	102.25	N 0°21'33.3" E	290335.77	9957677.96

Mapa del límite del suelo urbano y suelo rural de expansión urbana de la cabecera parroquial de San Carlos.



Artículo 25. Determinación de los límites del suelo urbano y suelo rural de expansión urbana de la cabera parroquial de Unión Milagreña

LINDEROS

NORTE: CON UNA DISTANCIA DE 365.90 METROS DEL P2-P19-P8-P9

SUR: CON UNA DISTANCIA DE 339.36 METROS DEL P10-P11-P20

ESTE: CON UNA DISTANCIA DE 212.40 METROS DEL P9-P10

OESTE: CON UNA DISTANCIA DE 815.21 METROS DEL P20-P13-P14-P15-P16-P17-P18-P1-P2

SUPERFICIE DE AREA URBANA: 89703.59 M2 (8.9703 Has)

SUPERFICIE DE AREA DE EXPANSION URBANA: 47697.57 M2 (4.7697 Has)

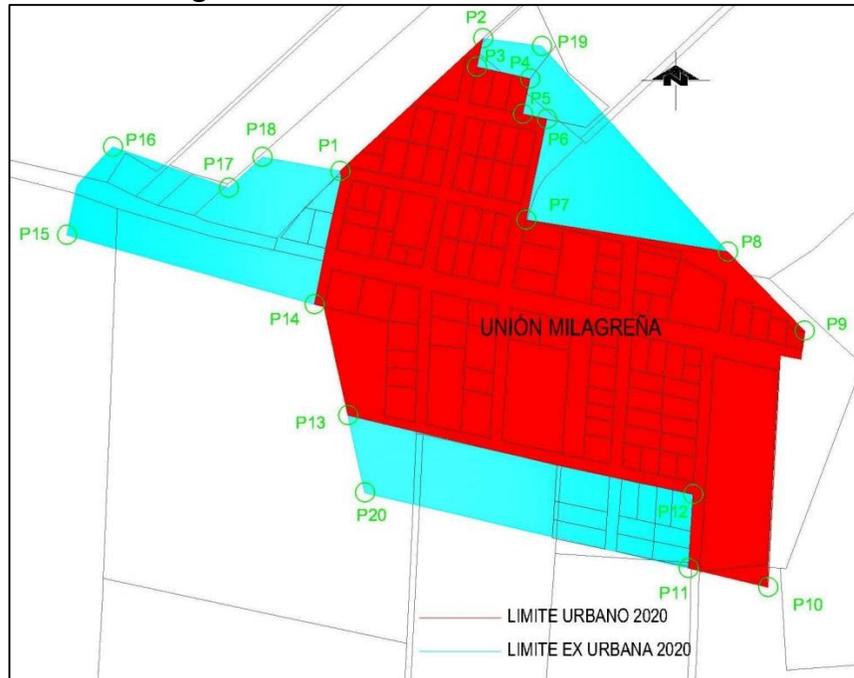
SUPERFICIE TOTAL: 137401.16 M2 (13.7401 Has)

Coordenadas de los límites del suelo urbano y suelo rural de expansión urbana de la cabecera parroquial de Unión Milagreña

COORDENADAS WGS84 ZONA18 SUR

VERTICE	DIST.	RUMBO	ESTE	NORTE
P1	159.63	N 47°7'51.5" E	301331.94	9959898.11
P2	24.08	S 12°28'19.0" W	301448.93	9960006.70
P3	44.90	S 77°31'40.9" E	301443.73	9959983.19
P4	29.48	S 12°28'19.1" W	301487.57	9959973.50
P5	20.56	S 78°6'26.1" E	301481.21	9959944.71
P6	84.31	S 11°53'33.9" W	301501.33	9959940.48
P7	167.47	S 81°1'4.3" E	301483.95	9959857.98
P8	90.16	S 44°17'29.4" E	301649.37	9959831.83
P9	212.41	S 8°8'40.8" W	301712.33	9959767.30
P10	66.91	N 76°50'52.3" W	301682.24	9959557.03
P11	60.94	N 3°31'13.5" E	301617.08	9959572.26
P12	289.94	N 77°7'7.8" W	301620.82	9959633.08
P13	95.28	N 16°52'59.6" W	301338.18	9959697.72
P14	111.30	N 11°6'10.9" E	301310.51	9959788.89
P15	81.64	N 27°22'2.5" E	301107.69	9959845.43
P16	101.02	S 70°25'15.7" E	301145.22	9959917.93
P17	37.46	N 47°51'44.7" E	301240.39	9959884.08
P18	69.25	S 5°44'2.6" E	301268.18	9959909.22
P19	227.14	S 42°5'4.9" E	301497.13	9960000.41
P20	64.78	N 11°51'0.7" W	301351.77	9959634.25

Mapa del límite del suelo urbano y suelo rural de expansión urbana de la cabera parroquial de Unión Milagreña.



Artículo 26. Determinación de los límites del suelo urbano y suelo rural de expansión urbana de la cabera parroquial de Pompeya

LINDEROS:

NORTE: CON UNA DISTANCIA DE 262.61 METROS DEL P6-P7

SUR: CON UNA DISTANCIA DE 350.84 METROS DEL P5-P1

ESTE: CON UNA DISTANCIA DE 282.56 METROS DEL P7-P3-P4-P5

OESTE: CON UNA DISTANCIA DE 217.71 METROS DEL P1-P2-P6

SUPERFICIE DE AREA URBANA: 50454.43 M2 (5.0454 Has)

SUPERFICIE DE AREA DE EXPANSION URBANA: 23330.21 M2 (2.3330 Has)

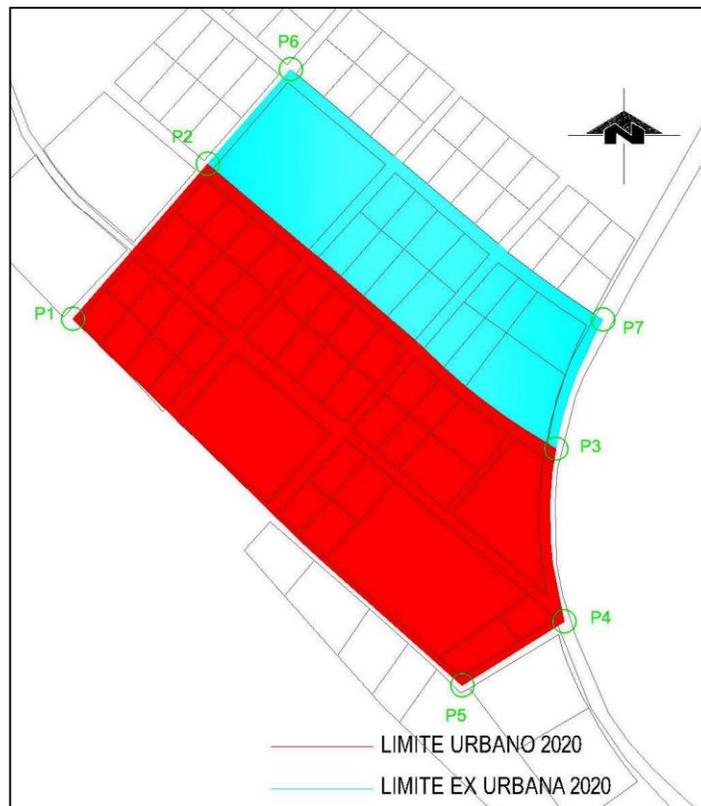
SUPERFICIE TOTAL: 73784.64 M2 (7.3784 Has)

Coordenadas de los límites del suelo urbano y suelo rural de expansión urbana de la cabecera parroquial de Pompeya

COORDENADAS WGS84 ZONA18 SUR

VERTICE	DIST.	RUMBO	ESTE	NORTE
P1	134.92	N 41°2'57.9" E	317973.53	9951577.59
P2	295.27	S 50°43'36.3" E	318062.14	9951679.34
P3	113.38	S 2°41'38.4" E	318290.72	9951492.43
P4	78.95	S 57°56'12.8" W	318296.04	9951379.17
P5	350.84	N 46°45'52.3" W	318229.14	9951337.26
P6	262.61	S 51°13'55.0" E	318116.50	9951741.77
P7	138.61	N 70°42'5.5" W	318321.26	9951577.33

Mapa del límite del suelo urbano y suelo rural de expansión urbana de la cabecera parroquial de Pompeya



CAPÍTULO III

USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

Artículo 27. 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 28. Clasificación y subclasificación del suelo. - Para fines de la aplicación de la presente ordenanza, el territorio cantonal se clasificará en suelo urbano y suelo rural en consideración a sus características actuales y de acuerdo a los anexos de esta ordenanza

Artículo 29. 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 o centro poblados consolidados en el 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 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.

Artículo 30. 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 actividad es agroproductivas, 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, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria.
- 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.

Artículo 31. Suelo de tratamiento especial. - Es el suelo urbano, rural de expansión urbana o rural que, por sus características ambientales merecen ser tratadas de forma adecuada y buscar las alternativas necesarias para mejorar su estatus actual. Anexo 121233

Artículo 32. División del territorio. - Para la aplicación de la presente Ordenanza se divide el territorio antes mencionado en las siguientes áreas:

- a) Área urbana. - Comprende todo el territorio delimitado en el Anexo donde consta los límites del suelo urbanos de la cabecera cantonal y los límites del suelo urbanos de las cabeceras parroquiales Del Cantón La Joya De Los Sachas según como se indica en el ANEXO N° 4 de la presente Ordenanza.
- b) Área de rural de expansión urbana. - Es el suelo rural que, por sus características ambientales merecen ser tratadas de forma adecuada y buscar las alternativas necesarias para mejorar su estatus actual.
- c) Área Rural. - Con la tendencia a la conformación de núcleos de población, que comprende las comunidades rurales existentes en el territorio cantonal.

Artículo 33. Polígono de intervención urbana. - Para fines de la aplicación de esta Ordenanza, se divide en 15 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 Anexo N° 7 que se adjunta a la presente Ordenanza.

Artículo 34. Polígono de intervención rural. - Para fines de la aplicación de esta Ordenanza en el cantón, éste se divide en 4 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 ANEXO N° 8 que se adjunta a la presente Ordenanza.

Artículo 35. De los centros poblados consolidados en los polígonos de intervención rural. - Para fines de la aplicación de esta Ordenanza en las parroquias rurales, donde exista centros poblados consolidados y que representan los nodos de desarrollo planteados en el PDOT y PUGS, se acogerán a las determinantes urbanísticas planteadas en la cabecera urbana cantonal.

Artículo 36. Unidades de actuación urbanísticas. - Para fines de la aplicación de esta Ordenanza en el cantón, se han determinado un total de 77 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 ANEXO N° 5 que se adjunta a la presente Ordenanza.

Artículo 37. De los usos y ocupación del de suelo. - Los usos de suelo principales, complementarios y restringidos asignados a los Polígonos de Intervención Territorial Urbanos/Rural se regirán de acuerdo a lo establecido en los Anexos 1 y 2 de la presente Ordenanza.

Artículo 38. De los destinos de los usos del suelo. - Dentro de los PIT distribuidos en cada clasificación y subclasificación del suelo definida en el componente estructurante del PUGS, los usos del suelo podrán tener los siguientes destinos.

a) Uso residencial. - Se destina para vivienda permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en edificaciones individuales o colectivas del territorio. El suelo residencial puede dividirse de acuerdo a la densidad establecida

Residencial de baja densidad. - son zonas residenciales con presencia limitada de actividades comerciales y equipamientos de nivel barrial. En esta categoría pueden construirse edificaciones unifamiliares con pocos pisos de altura.

Residencial de mediana densidad. - son zonas residenciales que permiten actividades económicas, comerciales y equipamientos para el barrio o un sector de mayor área dentro de la ciudad.

Residencial de alta densidad. - son zonas residenciales con mayor ocupación (a nivel de edificabilidad) que permiten actividades comerciales, económicas y equipamientos que por su escala pueden servir a un sector grande de la ciudad.

En esta categoría pueden construirse edificaciones de mayor altura.

b) Uso comercial y de servicios. - Es el suelo destinado a actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo en áreas del territorio, predios independientes y edificaciones.

Tipología Y Establecimientos Del Uso Comercial Y De Servicios

Clasificación del uso Comercial y de Servicios. - Los usos de suelo comerciales y de servicios, por su naturaleza y su radio de influencia se integran en los siguientes grupos:

Comercial y de servicio barrial: Son usos compatibles con el uso residencial y está conformado por Comercios básicos: Son los establecimientos de consumo cotidiano, su accesibilidad será principalmente peatonal; proveen artículos de consumo doméstico.

Servicios básicos: Constituyen aquellos establecimientos de oferta y prestación de servicios de apoyo a las áreas residenciales;

Oficinas administrativas (1): Comprende oficinas privadas y públicas individuales, en áreas útiles no mayores a 120 m², a instalarse en edificios cuyo uso no es exclusivo de oficinas y;

Alojamiento doméstico (1): Comprende aquellos establecimientos que prestan servicios ampliados de alojamiento al uso residencial.

Comercial y de servicios sectorial: Son usos de comercio y servicios de mayor incidencia en las áreas residenciales, así como actividades de comercio con bajo impacto en el medio ambiente, y está conformado por:

Comercios especializados: Ofrecen una gran variedad de productos y son establecimientos que sirven a una amplia zona o a la totalidad del sector, y son generadores de tráfico vehicular y de carga, su impacto puede ser disminuido a través de normas de operación;

Servicios especializados: Constituyen aquellos establecimientos de oferta y prestación de servicios en áreas que rebasan las zonas residenciales y se constituyen en soporte y apoyo a la movilidad de la población.

Comercios de menor escala: Son aquellos establecimientos que agrupan a locales y almacenes que no superan los 1.000 m² de área útil.

Comercio temporal: Son instalaciones provisionales que se ubican en espacios abiertos tales como plazas o explanadas, su autorización debe ser condicionada para cada caso, dependiendo del impacto que ocasionen a las zonas aledañas;

Oficinas administrativas (2): Son de profesionales, de empresas, de negocios, gubernamentales, agrupadas en edificios de oficinas o corporativos: generan tráfico de vehículos, demandan áreas de estacionamientos y vías de acceso adecuadas;

Alojamiento (2): Comprende instalaciones para alojamiento que funcionan mediante el arrendamiento de habitaciones y servicios complementarios.

Centros de juego: Son aquellos dedicados a actividades lúdicas y que por su naturaleza proporcionan distracción.

Comercial y de servicios zonal: Son actividades que se generan en centros, subcentros o corredores urbanos y están conformados por:

Centros de diversión: Son aquellos destinados a actividades lúdicas y espectáculos que generan concentraciones públicas; por su naturaleza generan medianos y altos impactos urbanos por la alta demanda de áreas

para estacionamiento, accesibilidad y provisión de transporte, de instalaciones y servicios especiales. Estos establecimientos no tendrán habitaciones ni servicios de hospedaje.

Comercios y servicios de mayor impacto: Por la naturaleza de los productos que expenden y los servicios que prestan, son generadores de tráfico vehicular y de carga que afectan a la imagen urbana y al funcionamiento de otro tipo de actividades comerciales.

Venta de vehículos y maquinaria liviana: Son aquellos establecimientos abiertos o cubiertos para la exhibición y venta.

Almacenes y bodegas: Comprende establecimientos de comercio, almacenamiento y ventas al mayoreo (exceptuando las actividades o establecimientos clasificados como de alto impacto y peligrosos).

Centros de comercio: Es la agrupación de comercios y tiendas en una edificación por departamentos que no superan los 5.000 m² de área útil. Están considerados en esta categoría los mercados tradicionales y centros de comercio popular; y,

Alojamiento (3): Son edificaciones planificadas para dar servicio de hospedaje, convenciones y otros propios de hotelería.

Comercial y de servicios de ciudad: Las actividades que se ubican en estas zonas tienen un alcance que rebasa la magnitud del comercio zonal, se desarrollan sobre arterias del sistema vial principal con fácil accesibilidad y comprende:

Comercio restringido: Son establecimientos que dan servicios de comercio sexual con o sin hospedaje.

Venta de vehículos pesados y maquinaria: Comprende instalaciones que requieren de amplias superficies de terreno y grandes áreas de exposición y ventas, siendo generadores de todo tipo de tráfico.

Talleres de servicios y ventas especializadas: Sirven a un amplio sector de la población, son generadoras de impactos por ruido, vibración, olores, humo y polvo; y,

Centros comerciales: Es la agrupación de comercio en una edificación, tiendas por departamentos y los grandes supermercados con un área útil mayor a 5.000 m², que son generadores de gran volumen de tráfico vehicular y peatonal; demandan grandes superficies de estacionamientos, por lo que su accesibilidad se realizará a través de vías arteriales principales.

Condiciones generales de implantación del uso comercial y de servicios. -Las edificaciones para uso comercial y de servicios cumplirán con las siguientes condiciones:

- Todos los comercios y espacios para servicios cumplirán con las Normas de Arquitectura y Urbanismo y las normas vigentes que les sean correspondientes.
- Los comercios y servicios que por su dimensión generan mayor impacto urbano, cumplirán con retiros mayores a los previstos en la zonificación respectiva y condiciones específicas de acuerdo al tipo de uso, que serán determinadas por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, previo informe de Ministerio del Ambiente y Dirección de Gestión de Planificación y Dirección de Gestión de Obras Públicas.

- La prevención y control de la contaminación por aguas residuales, por ruido o por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos en actividades de comercios y servicios, cumplirán la Legislación Ambiental vigente y las disposiciones del Ministerio del Ambiente y otros organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
- Los establecimientos comerciales o de servicios que requieran almacenar para consumo o negocio los combustibles, tanques de gas licuado de petróleo (GLP), materiales explosivos e inflamables, se sujetarán al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarburíferas del Ecuador, a las Normas de Arquitectura y Urbanismo, a la Legislación Ambiental vigente y a las disposiciones del Ministerio del Ambiente y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley. No podrán ubicarse dentro del cono de aproximación de los aeropuertos, medidos en un radio de 1000 metros desde la cabecera de la pista, ni dentro de las franjas de seguridad este - oeste de cuatrocientos metros de ancho, medidos desde el eje de la pista principal hasta la intersección con el cono de aproximación.

Condiciones específicas de implantación del uso comercial y de servicios.- La implantación del comercio y servicio se implantarán de acuerdo con lo establecido en los polígonos de intervención y el componente urbanístico del Plan de uso y Gestión del Suelo, y demás normas y leyes vigentes.

c) Uso mixto o múltiple. - Es el uso que se le da al suelo con mezcla de actividades residenciales, comerciales, de oficina, industriales de bajo impacto, servicios y equipamientos compatibles. Generalmente se ubica en las zonas de centralidad de la ciudad o en los ejes de las vías principales.

d) Uso industrial. - Es el destinado a las áreas de la ciudad en suelo rural o urbano, con presencia de actividad industrial de variado impacto, que producen bienes o productos materiales. De acuerdo con el impacto, el suelo industrial puede ser:

Industrial de bajo impacto. - Corresponde a las industrias o talleres pequeños que no generan molestias ocasionadas por ruidos menores a 60dB, malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales. (Cerrajerías, imprentas artesanales, panificadoras, establecimientos manufactureros).

Industrial de mediano impacto. - Corresponde a industrias que producen ruido desde los 60dB, vibración y olores, condicionados o no compatibles con usos de suelo residencial (Vulcanizadoras, aserraderos, mecánicas semipesados y pesadas).

Industrial del alto impacto. - Corresponde a las industrias peligrosas por la emisión de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, vibración o residuos sólidos, su localización debe ser particularizada. (Fabricación de maquinaria pesada agrícola, botaderos de chatarra, fabricación de productos asfálticos, pétreos, fabricación de jabones y detergentes.)

Industrial de Alto Riesgo. - Corresponde a las industrias en las que se desarrollan actividades que implican impactos críticos al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y sustancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas. (Productos de petróleo refinado, productos químicos, radioactivos, explosivos.)

Condiciones generales de implantación del uso industrial. - Las edificaciones para uso industrial, a más de las condiciones específicas de cada tipo industrial, cumplirán con las siguientes:

- Todas las industrias contarán con instalaciones de acuerdo a las Normas de Arquitectura y Urbanismo y las normas vigentes sobre la materia.
- En las industrias calificadas de impacto y peligrosidad requieran retiros especiales mayores a los previstos en la zonificación respectiva, éstos serán definidos por el Concejo Municipal previo informe de la Dirección de Gestión de Planificación, respaldado por los informes de la Dirección de Gestión Ambiental y La Unidad de Gestión de Riesgo del GAD Municipal.
- La disposición de desechos sólidos industriales se sujetará a la Legislación Ambiental vigente y a las disposiciones de la Dirección de Gestión Ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
- La prevención y control de la contaminación por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos, se realizarán conforme a la Legislación Ambiental vigente y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
- La prevención y control de la contaminación de las aguas de las industrias se realizará conforme a la Legislación Ambiental vigente y las Normas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, así como las disposiciones del Ministerio del Ambiente y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
- Las actividades que generen radioactividad o perturbación eléctrica cumplirán con las disposiciones especiales de los organismos públicos encargados de las áreas de energía y electrificación y de los demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
- Las actividades que generen ruidos o vibraciones producidos por máquinas, equipos o herramientas industriales, se sujetarán a la Legislación Ambiental vigente y las Normas de Arquitectura y Urbanismo, así como las disposiciones del Ministerio del Ambiente y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
- Los establecimientos industriales que requieran para su uso almacenar combustibles, tanques de gas licuado de petróleo, materiales explosivos e inflamables, deberán sujetarse al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarburíferas del Ecuador, a las Normas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, a la Legislación Ambiental vigente y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley. No podrán ubicarse dentro del cono

de aproximación de los aeropuertos, medidos en un radio de 1000 metros desde la cabecera de la pista, ni dentro de las franjas de seguridad este - oeste de cuatrocientos metros de ancho, medidos desde el eje de la pista principal hasta la intersección con el cono de aproximación.

Condiciones específicas de implantación para el uso industrial:

Para su funcionamiento cumplirán con las normas administrativas y reglas técnicas en materia ambiental previstas en el ordenamiento jurídico y obtendrán la correspondiente autorización administrativas metropolitanas.

Condiciones de implantación de urbanizaciones y parques industriales:

Todas las implantaciones de urbanizaciones y parques industriales deberán observar las condiciones establecidas en la normativa ambiental vigente.

- Se respetará la asignación y tipología Industrial establecida en el PUGS vigente, así como la zonificación establecida para edificación y habilitación del suelo, sin perjuicio de lo prescrito para proyectos urbano arquitectónicos especiales previstos en el ordenamiento jurídico Municipal.
- Los suelos se destinarán única y exclusivamente para procesos industriales, distribución y comercialización, bodegas de almacenamiento, oficinas y todos aquellos usos que sean compatibles y complementarios a la actividad industrial.
- Se prohíbe expresamente el uso Residencial u otros usos que no sean compatibles con el industrial.
- Se autoriza la construcción de una vivienda mínima para conserjería.
- En los parques industriales se presentará la propuesta de sectorización indicando el uso o usos permitidos y complementarios asignados a cada sector, que serán determinados en la Ordenanza respectiva.
- Para todos los Parques Industriales el Municipio podrá establecer mediante ordenanza la prohibición de cambio de uso de suelo por un período de hasta 99 años, si se estima pertinente a los fines de la municipalidad.
- Los proyectos de urbanizaciones de tipo industrial y parques industriales deberán presentar de forma obligatoria: Estudios de impacto vial, Estudios de impacto ambiental y Estudios de seguridad integral, los que serán validados por la entidad competente.
- Los parques industriales contarán obligatoriamente con un Reglamento Interno que detalle disposiciones específicas de cumplimiento obligatorio para los propietarios de los lotes industriales y áreas complementarias.
- El Reglamento no es parte constitutiva de la Ordenanza del Parque Industrial ni puede constituirse como anexo de la misma.

d) Uso Equipamiento. - Es suelo destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios sociales y públicos para satisfacer las necesidades de la población o garantizar su esparcimiento, independientemente de su carácter público o privado.

Los equipamientos deben clasificarse de acuerdo con su naturaleza y el radio de influencia, pudiendo ser tipificados como barriales para aquellos cuya influencia

sea un barrio, sectoriales o zonales aquellos cuya influencia cubra varios barrios o zonas de la ciudad y equipamientos de ciudad a aquellos que por su influencia tenga alcance o puedan cubrir las necesidades de la población de toda la ciudad.

Clasificación del uso Equipamiento.- En forma general los equipamientos se clasifican en equipamientos de servicios sociales y de servicios públicos; por su naturaleza y su radio de influencia se tipifican como barrial, sectorial, zonal, de ciudad.

Equipamientos de servicios sociales: relacionados con las actividades de satisfacción de las necesidades de desarrollo social de los ciudadanos. Se clasifican en:

Educación: corresponde a los equipamientos destinados a la formación intelectual, capacitación y preparación de los individuos para su integración en la sociedad;

Cultura: corresponde a los espacios y edificaciones destinados a las actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura;

Salud: corresponde a los equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud como prevención, tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos y de profilaxis;

Bienestar social: corresponde a las edificaciones y dotaciones de asistencia no específicamente sanitarias, destinadas al desarrollo y la promoción del bienestar social, con actividades de información, orientación, y prestación de servicios a grupos humanos específicos;

Recreación y deporte: el equipamiento deportivo y de recreación corresponde a las áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico, al deporte de alto rendimiento y a la exhibición de la competencia de actividades deportivas, y por los espacios verdes de uso colectivo que actúan como reguladores del equilibrio ambiental; y,

Religioso: comprende las edificaciones para la celebración de los diferentes cultos.

Equipamientos de servicios públicos: relacionados con las actividades de carácter de gestión y los destinados al mantenimiento del territorio y sus estructuras. Se clasifican en:

Seguridad ciudadana: comprende áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la seguridad y protección civil;

Servicios de la administración pública: son las áreas, edificaciones e instalaciones destinadas a las áreas administrativas en todos los niveles;

Servicios funerarios: son áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la velación, cremación, inhumación o enterramiento de restos humanos;

Transporte: es el equipamiento de servicio público que facilita la movilidad de personas y vehículos de transporte;

Instalaciones de infraestructura: comprende las instalaciones requeridas para garantizar el buen funcionamiento de los servicios y actividades urbanas; y,

Especial: comprende instalaciones que sin ser del tipo industrial pueden generar altos impactos ambientales, por su carácter y superficie extensiva necesaria, requieren áreas restrictivas a su alrededor.

f) Uso de Protección del Patrimonio Histórico y Cultural.- Son áreas ocupadas por elementos o edificaciones que forman parte del legado histórico o con valor patrimonial que requieren preservarse y recuperarse. La determinación del uso de suelo patrimonial se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la autoridad nacional correspondiente.

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

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

i) Uso Acuícola.- Corresponde a áreas en suelo rural, en espacios cerrados, destinados al cultivo, manejo y cosecha de especies de peces y crustáceos para el consumo humano. La determinación del uso de suelo acuícola se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la autoridad nacional correspondiente.

j) Uso de Protección Ecológica.- Es un suelo rural o urbano con usos destinados a la conservación del patrimonio natural que asegure la gestión ambiental y ecológica. El uso de protección ecológica corresponde a las áreas naturales protegidas que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas o aquellas que por su valor natural deban ser conservadas. Para su gestión se considerará la normativa establecida en la legislación ambiental del ente rector correspondiente.

Corresponde a las categorías de manejo las siguientes:

Santuarios de Vida Silvestre: áreas con atributos sobresalientes en términos de biodiversidad e intangibilidad patrimonial. Sujetas a alta protección y restricciones de uso.

Áreas de Protección de Humedales: Son áreas que constituyen fuentes de agua como arroyos, ciénegas, ojos de agua, manantiales, bofedales, pantanos, glaciares, así como sus ecosistemas asociados aportantes o

estabilizadores de cuencas hidrográficas y del ciclo hídrico en general, los cuales son esenciales para la estabilización ambiental, reproducción o de importancia temporal para aves migratorias y de uso recreacional.

Áreas de Conservación y Uso Sustentable.- Son áreas que incluyen una zona núcleo de protección estricta, una zona de recuperación y una de uso sustentable. El área permitirá la adopción de prácticas de conservación, uso y manejo sustentable de ecosistemas y recursos naturales, de desarrollo agroforestal sostenible, de manera que estas aporten al mantenimiento de la viabilidad ecológica, así como a la provisión de bienes y servicios ambientales para las comunidades involucradas. En algunos casos, protegerá muestras significativas del patrimonio cultural.

Áreas de intervención especial y recuperación.- Son áreas de propiedad pública, privada o comunitaria que por sus condiciones biofísicas y socioeconómicas, previenen desastres naturales, tienen connotaciones histórico-culturales, disminuyen la presión hacia las Áreas de Conservación, posibilitan o permiten la funcionalidad, integridad y conectividad con la Red de Áreas Protegidas y la Red Verde Urbana (corredores verdes) y constituyen referentes para la ciudad. Por sus características deben ser objeto de un manejo especial.

Áreas del PANE. - Son las áreas protegidas oficialmente declaradas por el Ministerio del Ambiente a nivel Nacional, que se destacan por su valor protector, científico, escénico, educacional, turístico y recreacional. Son administradas por el MAE o mediante convenios de co-manejo con otras organizaciones locales.

Bosques y Vegetación Protectora.- Formaciones vegetales, naturales o cultivadas, que tengan como función principal la conservación del suelo y la vida silvestre; están situados en áreas que permitan controlar fenómenos pluviales torrenciales o la preservación de cuencas hidrográficas, especialmente en las zonas de escasa precipitación pluvial. Ocupan cejas de montaña o áreas contiguas a las fuentes o depósitos de agua. Constituyen cortinas rompevientos o de protección del equilibrio del ambiente. Están localizados en zonas estratégicas y de interés nacional

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

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

Artículo 39. De los suelos no permitidos por afectación. - Se declaran como no permitidos para división o fraccionamientos los territorios identificados en los ANEXOS 9 Y 10 de la presente Ordenanza, los establecidos en las siguientes numerales y los que estipulen en otras normas de orden superior:

- a) Márgenes de protección de las fuentes hídricas se establecen las siguientes consideraciones:
- o Ríos principales 100 m
 - o Ríos dobles 50 m
 - o Ríos simples 30 m
 - o Quebradas 15 m
 - o Canales de riego 7.5 m
 - o Cuerpos de agua 50 m
 - o Puntos de infiltración 30m
 - o (los márgenes de protección se medirán desde el borde superior de los cursos o cuerpos de agua y a cada lado)
- b) El margen de protección en la zona de amortiguamiento de la zona industrial que se ha definido en el componente estructurante considerando las márgenes de protección de la red de alta tensión y fuentes hídricas que delimitan el Polígono de Intervención del parque industrial. Dicho margen se establece en 100m.
- c) Los márgenes de protección de vías estatales se definen de acuerdo a lo establecido por el ministerio de Transporte y Obras Públicas y en base a la ley de caminos, la cual establece un margen de protección o derecho de vía de 25 m (veinte y cinco metros) a partir de este se podrá construir cerramientos y a partir de 30 m (treinta metros) se podrá construir vivienda. Para las vías del sector rural se regirá de acuerdo a lo que establezca el Gobierno Autónomo Provincial de Orellana. El uso permitido en esta franja de protección será el uso agrícola y forestal de bajo impacto.
- d) Los márgenes de protección de la red de alta tensión se regirán como lo indica la tabla # 2 de la página 66 del suplemento Registro Oficial Nro. 41 - de Marzo del 2007, Normas Técnicas Ambientales para la Prevención y Control de la Contaminación Ambiental para los Sectores de Infraestructura: Eléctrico, Telecomunicaciones y Transporte (Puertos y Aeropuertos).

NIVELES DE REFERENCIA PARA LIMITAR LA EXPOSICIÓN A CAMPOS ELÉCTRICOS Y NIVEL DE TENSIÓN (kv) MAGNÉTICOS DE 60 HZ PARA LÍNEAS DE ALTA TENSIÓN, MEDIDOS EN EL LIMITE DE SU FRANJA DE SERVIDUMBRE

Nivel de tensión (kv)	Intensidad campo eléctrico (E) (Y m -)	Densidad de Flujo Magnético (B) (Microtesias)	Ancho de franja de servidumbre (Metros)
230	4 167	83	30
138	5 167	83	20
69	6 167	83	16

Fuente: Comisión Internacional De Protección De Radiaciones No Ionizantes (ICNIRP), 1998 Recomendaciones Para Limitar la Exposición a Campos Eléctricos, Magnéticos y Electromagnéticos (Hasta 300 GHz).

- e) Los márgenes de protección de oleoductos y de acuerdo a lo establecido por el ente rector, será de 15 m (quince metros a cada lado) desde el eje de

mayor diámetro, por donde atraviesen ductos que transporten hidrocarburos sus derivados o gas. El uso del suelo en las márgenes de protección de oleoductos se acoge a lo establecido en los Decretos Supremos 616 y 3068, publicados en los Registros Oficiales No. 584 de 28 de junio de 1974, y 733 de 1 de diciembre de 1978 respectivamente, para el manejo y gestión de Derecho de Vía del Sistema de Oleoducto Transecuatoriano SOTE, Red de Oleoductos del Distrito Amazónico y Poliducto Shushufindi Quito.

Estas determinantes se aplicarán en todo el territorio del cantón La Joya de los Sachas.

Artículo 40. De los suelos no permitidos. - Todos los usos no expresamente señalados como principales, complementarios o restringidos en cada uno de los Polígonos de Intervención se entenderán 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:

- IV. 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.
- V. 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.
- VI. Tener un horario de funcionamiento similar al de los establecimientos correspondientes a los usos previstos.
- VII. No generar impactos ambientales que molesten o interfieran con las actividades de los usos asignados; y,
- VIII. Que su funcionamiento no genere en el Polígono de Intervención Territorial, riesgos mayores a los que generan por su naturaleza los usos previstos.

Artículo 41. De los usos no asignados. - 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 la Dirección de Gestión Ambiental, la Comisaría Municipal, de oficio o a petición de parte interesada.

Artículo 42. Del monitoreo del uso del suelo. - 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 la Comisaría Municipal. 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.

Artículo 43. Compatibilidad de Uso del Suelo. - Es el instrumento de información básica sobre los usos permitidos o prohibidos para la implantación de usos y actividades en los predios de la circunscripción territorial del área urbana y rural de La Joya de los Sachas. El informe de compatibilidad de usos del suelo no autoriza el funcionamiento de actividad alguna.

Artículo 44. Certificado del Uso de suelo. - El Certificado de Uso del Suelo, es un documento donde se informa el uso se le podría dar al inmueble según su ubicación geográfica y a los polígonos de intervención establecidos en el anexo 2, indica también qué, la actividad económica a realizar es compatible o no con la zona según corresponda.

Cuando una actividad económica no esté contemplada como principal, compatible o restringida acorde a la asignación de usos de suelo en los Polígonos de Intervención, se considerará uso incompatible con la unidad donde se desea establecer, por tanto, se prohíbe su implantación

Bajo ninguna consideración se podrá emitir el certificado de conformidad de uso de suelo para actividades económicas combinadas presentadas bajo una misma denominación, aun si estas fueran permitidas en la unidad donde se implemente en forma separada

La presentación del certificado de uso del suelo actualizado, serán condiciones obligatorias para la emisión de la patente municipal en la iniciación y continuación de las actividades económicas con establecimiento dentro del cantón.

La autorización del uso del suelo será otorgada por la Dirección de Gestión de Planificación y tendrá vigencia de un año.

Artículo 45. Requisitos para la obtención del certificado de Uso del Suelo. - Los requisitos para la obtención del certificado de Uso del Suelo serán los siguientes:

1. Solicitud dirigida al director(a) de Gestión de Planificación
2. Formulario IPRUS
3. Copia de cédula y papeleta de votación
4. Copia del RUC o RISE
5. Certificado de no adeudar al municipio a nombre del solicitante
6. Copia del último impuesto predial del lugar a implantarse la actividad económica
7. Copia del contrato de arrendamiento
8. Croquis de la implantación del establecimiento comercial para actividad comercial menor (depósitos de cerveza, bares, discotecas, karaokes etc.)
9. Plano de implantación arquitectónica georreferenciado (actividades comerciales mayores, compañías, centro de tolerancia, petroleras, etc.)
10. Informe de viabilidad ambiental otorgado por la Dirección de Gestión Ambiental (Lavadoras, lubricadoras, remediación ambiental, y todos los que generen contaminación)
11. Certificado administrativo de Gestión de Riesgos

Artículo 46. Derechos del propietario del suelo. - Dentro de las facultades legales y constitucionales, el propietario del suelo tiene derecho a:

- 1) Al uso, disfrute, explotación y aprovechamiento normal del bien, incluyéndose dentro de estas facultades las de urbanizar, fraccionar y edificar, conforme a la legislación vigente que le sea aplicable, de modo particular en relación a la zonificación de usos y ocupación del suelo y demás limitaciones que sean establecidas por los instrumentos de ordenamiento y planificación del cantón.
- 2) Cuando se trate de predios que pertenezcan al suelo rural, a la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos y el emplazamiento de instalaciones y edificaciones adecuadas, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de la naturaleza de la explotación.
- 3) En los terrenos adscritos a la categoría de suelo rural de protección, esta facultad tiene como límites su compatibilidad con el régimen de protección a que estén sujetos.

Artículo 47. Deberes del propietario del suelo. - Los propietarios de predios y edificaciones tienen la obligación de destinarlos exclusiva y efectivamente al uso asignado en el instrumento de ordenamiento territorial y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, sometiéndose además al cumplimiento obligatorio de las normas de protección al ambiente y al patrimonio cultural, así como a fraccionarlos y edificarlos en las formas y con los coeficientes de ocupación de suelo asignados.

Los propietarios de suelo clasificado como urbano tienen como deberes:

- 1) Edificar acogidos estrictamente a lo establecido en la legislación vigente y en los instrumentos de ordenamiento territorial, especialmente en lo referente a uso de suelo, lote mínimo, coeficiente y forma de ocupación. El derecho a edificar se concede a través de la aprobación del permiso de construcción, siempre que se hayan cumplido las obligaciones urbanísticas establecidas en el planeamiento urbanístico municipal, las normas nacionales sobre construcción y los estándares de prevención de riesgos naturales y antrópicos establecidos por el ente rector nacional. Este derecho se extinguirá una vez fenecido el plazo determinado en dicho permiso.
- 2) Desarrollar procesos de urbanización o fraccionamientos con las debidas autorizaciones, dentro de los plazos establecidos y previa cesión gratuita de las áreas que la ley establece como obligatorias para destinarlas a vías, áreas verdes y equipamientos comunales.
- 3) Realizar o completar a su costo las obras de urbanización necesarias para obtener predios individuales, provistos de todos los servicios de infraestructura básica, vial y de equipamiento comunitario.
- 4) Edificar los predios resultantes de productos de urbanización en el plazo establecido al otorgamiento del respectivo permiso.
- 5) Mantener, de manera obligatoria, el o los predios de su propiedad debidamente delimitados mediante cerramientos y todas las edificaciones

- en condiciones de habitabilidad, higiene y ornato, para evitar su deterioro físico y ambiental.
- 6) Se deberá dar mantenimiento de pintura en las edificaciones por lo menos cada 2 años y cuando el GAD Municipal lo solicite.

Artículo 48. Deberes de los propietarios de suelo rural. - Son deberes de los propietarios de esta calificación de suelo los siguientes:

- 1) No urbanizar ni fraccionar un predio en formas prohibidas por esta ordenanza, esta ordenanza y los instrumentos de planificación y ordenamiento.
- 2) Respetar el régimen de protección en el que se encuentre categorizado, así como las demás condiciones establecidos en los polígonos de intervención
- 3) Respetar los ejemplares de cualquier especie arbórea con más de diez años de antigüedad o veinte centímetros de diámetro de tronco al nivel del suelo que se ubiquen en sus predios, con el fin de preservar su especie, de conservar el ecosistema; así también será obligatorio el notificar al Ministerio del Ambiente si se encontrase en su predio el hábitat de una especie de la fauna local que pudiera correr peligro y asegurar su protección.
- 4) Vincular los procesos de edificación con las características naturales, culturales y paisajísticas del ambiente, de tal manera que se asegure un hábitat saludable y seguro en cumplimiento de los objetivos de los instrumentos de planificación y ordenamiento del cantón y la normativa sectorial respectiva.
- 5) Edificar exclusivamente las construcciones que tengan relación con la naturaleza de la actividad, aprovechamiento o explotación del predio y con la extensión y características del mismo, de conformidad a los planes y normas aplicables.

CAPÍTULO IV

DE LA HABILITACIÓN DEL SUELO

Artículo 49. Condiciones de la habilitación del suelo para la edificación. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas determinará y normará las condiciones de la habilitación del suelo para la edificación.

Los procesos de habilitación del suelo para la edificación serán desarrollados por los propietarios, por entidades públicas, o mediante formas de asociación entre los sectores público, privado y/o los actores de la economía popular y solidaria, y se harán efectivos una vez que se haya emitido la correspondiente autorización por parte del Gobierno Municipal. La edificación solo será autorizada en aquellos suelos que hayan cumplido con los procedimientos y condiciones para su habilitación, establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y en sus instrumentos complementarios.

Artículo 50. Habilitación del suelo. - Es el proceso dirigido a la transformación o adecuación del suelo para su urbanización y edificación conforme lo establecido

en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y sus instrumentos complementarios. Para fines del presente instrumento se definen los siguientes tipos de autorizaciones:

a) Autorizaciones para la habilitación del suelo. – Para toda habilitación de suelo se requerirá de una autorización municipal o metropolitana, mediante la cual se permite el fraccionamiento, la urbanización y edificación conforme lo establecido en los PUGS y las ordenanzas correspondientes.

La habilitación del suelo implica el cumplimiento obligatorio de las cargas impuestas por el Plan de Uso y Gestión del Suelo y los instrumentos de gestión del suelo, y es requisito previo indispensable para el otorgamiento de un permiso o autorización de edificación o construcción.

En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el COOTAD, se realizará la habilitación del suelo a través de: la subdivisión de dos a diez predios, la subdivisión de más de diez predios y la reestructuración o reajuste de terrenos:

1. Autorización para subdivisión de dos a diez predios. - Es el documento habilitante mediante el cual el GADM autoriza a los propietarios de los predios para realizar, planificar y validar las propuestas de fraccionamiento, partición o subdivisión que se realicen en su jurisdicción, con base a los requisitos mínimos y la normativa establecida para el efecto;

2. Autorización para subdivisión de más de diez lotes. – Es el documento habilitante mediante el cual el GADM autoriza a los propietarios de los predios para realizar, planificar y validar las propuestas de fraccionamiento, partición o subdivisión que se realicen en su jurisdicción territorial, conforme la normativa urbanística;

3. Autorización para reestructuración o reajuste de terrenos. - Es el documento habilitante mediante el cual el GADM autoriza a los propietarios de varios inmuebles la reestructuración y reajuste de los predios involucrados, conforme a la normativa urbanística establecida para el efecto.

b. Autorizaciones para edificación. - La facultad de edificar se ejercerá previa obtención de la autorización otorgada por el GADM. La autorización de obras de edificación fijará un plazo máximo para terminarla, que será proporcional a la superficie, altura y complejidad de las obras. Se extinguirá respecto de su titular cuando fenezca el plazo establecido en dicha autorización.

Los propietarios del suelo rural, pueden edificar en sus predios cuando cumplan las condiciones establecidas en el PUGS o sus instrumentos urbanísticos complementarios. Solo se autorizarán edificaciones que no atenten contra el destino del bien de conformidad con su clasificación y uso de suelo.

En el suelo urbano, los propietarios edificarán en sus predios siempre que estos tengan la superficie mínima exigida, tengan atribuida edificabilidad por el PUGS o

sus instrumentos urbanísticos complementarios y se haya completado el proceso de urbanización o se complete simultáneamente con la edificación.

Durante la ejecución de las obras de urbanización, la administración metropolitana o municipal debe inspeccionarlas para verificar el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y de la autorización otorgada.

Se debe obtener esta autorización para: intervenciones constructivas menores e intervenciones constructivas mayores:

1. Autorización de intervenciones constructivas menores. – Es el documento habilitante que el GADM otorga al propietario del predio para realizar obras nuevas, ampliaciones e intervenciones constructivas menores en las edificaciones, de acuerdo a lo establecido en la presente Resolución; y,

2. Autorización de intervenciones construcciones mayores. - Es la autorización emitida por el GADM dirigido al propietario del inmueble, para desarrollar en un predio obras de construcción nueva, reconstrucción y/o remodelación, en los casos establecidos en la presente Resolución.

Artículo 51. De la habitabilidad. - Mientras dure la construcción, el Gobierno Municipal ejercerá el control respecto de la habitabilidad de la edificación.

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 inscribirla en el registro de la propiedad. Sin embargo, el Gobierno Municipal emitirá un certificado de habitabilidad una vez culminada la intervención que haya obtenido una autorización de construcción y un informe favorable de la inspección final, considerando las condiciones de habitabilidad establecidas en los artículos 56 y 57 Reglamento a la LOOTUGS.

Artículo 52.- Autorización para declaratoria de propiedad horizontal. - Se entiende a la facultad que concede el Gobierno Municipal a las edificaciones que cuenten con dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes que se sujetarán al régimen de propiedad horizontal; para que estos sean independientes y puedan ser enajenadas individualmente; en concordancia con lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal.

Artículo 53.- Autorización para ocupación de acera y calzada. – Se entiende a la autorización temporal que concede el GADM para la ocupación parcial de la acera y/o su calzada durante el proceso de construcción, que por restricciones en el frente del predio o por la magnitud de la obra a edificar, necesiten utilizar temporalmente la acera y/o su calzada.

Artículo 54.- Para el procedimiento de habilitación de suelo. - Previo al ingreso del expediente por parte del propietario al GADM, deberá obtener con antelación los siguientes informes, de ser el caso:

- a) Cuando existan excedentes o diferencias de áreas en los predios (Error Técnico Aceptable de Medición-ETAM), se debe realizar la correspondiente actualización catastral de conformidad a lo establecido en el COOTAD, la LOOTUGS y al procedimiento establecido por el GADM;
- b) Definición de replanteo y afectación vial emitido por la entidad competente del GADM;
- c) Informe del borde superior de quebrada, talud o ribera de río emitido por la entidad competente del GADM;
- d) Informe de delimitación de zonificaciones cuando el predio tenga dos o más zonificaciones, emitido por la entidad competente del GADM; y,
- e) Toda propuesta de habilitación del suelo para la edificación, deberá prever en su planificación el diseño de la infraestructura de los sistemas públicos de soporte. Para lo cual, el GADM deberá implementar procesos de simplificación y estandarización para la obtención de estos requisitos previos en concordancia con lo estipulado en la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos

CAPÍTULO V:

APROBACIÓN DE PLANOS Y PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN

Artículo 55. Generalidades. - El permiso es un acto administrativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas, que, a través del Ejecutivo municipal, Legislativo municipal, Dirección de Gestión de Planificación según sea el caso, confiere a una persona natural o jurídica la autorización para habilitar un terreno, ejecutar obras específicas y/o edificar.

Los trabajos de planificación urbana y arquitectónica, de ingeniería estructural, sanitaria, eléctrica, mecánica, química, de comunicaciones u otras, que requieran de aprobación y permiso municipal, deberán ser ejecutados bajo la responsabilidad de un profesional registrado en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas, conforme a las leyes de ejercicio profesional correspondientes.

Todos los profesionales que decidan obtener un permiso para cualquiera de estos trabajos de planificación deberán conocer que la responsabilidad absoluta recae sobre el profesional que firme los planos.

Artículo 56. Clases De Permisos. - Los permisos que concede el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas son los siguientes:

- a) **Permiso para fraccionar o dividir el suelo urbano o rural de expansión urbana.** Es la autorización para dividir el suelo y ejecutar las obras de infraestructura necesarias para generar inmuebles susceptibles de enajenación individual, este permiso lo emite la Dirección de Gestión de Planificación una vez que se le haga llegar la ordenanza de aprobación del fraccionamiento o división o resolución administrativa de Alcaldía sobre la aprobación del fraccionamiento.
- b) **Permiso para edificar** Los permisos para edificar los concede el GAD Municipal del Cantón La Joya de los Sachas bajo las siguientes modalidades:

1. **Permiso de trabajos varios:** Es la autorización que concede la Dirección de Gestión de Planificación, en áreas urbanas para ejecutar obras nuevas y de ampliación en edificaciones existentes.
2. **Permiso de construcción en el área urbana y rural de expansión urbana:** Es la autorización que concede la Dirección de Gestión de Obras Públicas en áreas urbanas para ejecutar obras de construcción nueva, reconstrucción, remodelación y/o ampliación en un área superior o igual a 300 m², o tres pisos en adelante previo informe de aprobación de planos arquitectónicos por parte de la Dirección de Gestión de Planificación.

Cuando la superficie sea menor a 300m² o menor a tres pisos el permiso lo otorgará la Dirección de Gestión de Planificación.

3. **Permisos de construcción en Áreas Rurales:** Es la autorización que en zonas rurales se requiere para ejecutar obras de construcción nueva, reconstrucción, remodelación y/o ampliación en un área superior a 300 m², previo informe de aprobación de planos arquitectónicos. Permiso que lo otorgará la Dirección de Gestión de Planificación.

En áreas menores a 300m² para la construcción nueva, reconstrucción, remodelación y/o ampliación con financiamiento de instituciones públicas, se emitirá el permiso correspondiente.

4. **Permiso de habitabilidad.** - Una vez concluida la obra de edificación con el sistema de prevención aprobado en plano y debidamente instalado y listo para operar, la persona interesada o profesional de la obra debe presentar en el Departamento de Prevención del Cuerpo de Bomberos, la solicitud de permiso de ocupación en el formulario correspondiente
5. **Permiso para Declaratoria de Propiedad Horizontal.** - Autorización otorgada por la Dirección de Gestión de Planificación que autoriza la enajenación individual de las unidades independientes de vivienda, oficinas, comercios u otros usos que existan en un predio, conforme a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento. Una vez que se le haga llegar la resolución administrativa de Alcaldía sobre la aprobación de la propiedad horizontal.
6. **Permiso para ocupación temporal de acera o calzada.** - Autorización otorgada por la Dirección de Gestión de Planificación para la ocupación parcial de esos elementos durante el proceso de construcción, cuando las restricciones del frente del lote o la magnitud de la obra lo justifican.
7. **Permiso de uso de suelo.** - Autorización otorgada por la Dirección de Gestión de Planificación para el desarrollo de una actividad socio-económica sobre el suelo urbano y rural de acuerdo a capacidad de uso.
8. **Permiso intervención sobre una vía pública.** - Autorización otorgada por la Dirección de Gestión de Obras Públicas para realizar obras de conexión de acometidas de redes de servicios públicos.

Artículo 57. Procedimiento para la concesión de permisos. - Para la concesión de todo permiso se requiere una solicitud de la parte interesada que se presentará con toda la documentación requerida conforme a la naturaleza del permiso solicitado. Efectuadas las verificaciones y elaborados los informes técnicos necesarios, se emitirá la autorización o permiso requerido.

Artículo 58. Conservación, rehabilitación y mejora de las edificaciones. - Los propietarios deben realizar obras de conservación, rehabilitación o mejora de las edificaciones para lo cual requieren autorización administrativa previa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas.

Artículo 59. Usos preexistentes y provisionales. - Los edificios, construcciones e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo que sean incompatibles con las determinaciones de este, se califican comprendidos en dicho plan y no se podrán realizar en estos predios obras parciales de mantenimiento, reparación o mejoramiento. Dicha incompatibilidad será inscrita por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas en el Registro de la Propiedad para que sean exigibles a los propietarios o terceros que adquieran esos predios.

Sin embargo, podrán realizar obras parciales de mantenimiento, reparación, mejoramiento que no superen los porcentajes establecidos en la normativa vigente. En este caso el órgano legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas podrá autorizar, previo informe de los responsables de planeamiento del ordenamiento territorial del municipio del Cantón La Joya de los Sachas, estas obras que habrán de demolerse una vez cumplido el plazo y cuando lo resuelva el concejo, sin derecho a indemnización. Esta autorización aceptada por los propietarios, deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro de la Propiedad. Dichas obras no se incluirán en el avalúo del justo precio en el caso de ser expropiadas.

La incompatibilidad a la que se refiere este artículo no será indemnizable, siempre que permita usar y disfrutar de edificios, construcciones e instalaciones existentes durante el resto de su vida útil.

Se podrá realizar obras de ornato e higiene en esas construcciones sin necesidad de autorización del concejo, pero requerirán de autorización administrativa

Artículo 60. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS).- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas, a través de la Dirección de Gestión de Planificación, emitirá el IPRUS que contiene los datos del propietario, ubicación, superficie, áreas construidas, especificaciones para el fraccionamiento del suelo (zonificación, lote y frente mínimos), afectaciones existentes (por vías, áreas de protección de ríos, quebradas y otras), las especificaciones para la construcción (COS, CUS, altura máxima, área libre mínima, retiros, usos, factibilidad de servicio y demás regulaciones pertinentes a cada caso específico.

Artículo 61. Registro de profesionales.- En cumplimiento de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, uso y gestión de Suelo, disposiciones generales, cláusula Quinta de la firma de un profesional menciona que “Los instrumentos técnicos de las unidades de actuación urbanística; solicitudes de permisos de edificación,

mejoras, conservación y habilitación; planos arquitectónicos; y demás instrumentos técnicos regulados en esta Ley, serán suscritos por un profesional con título de tercer nivel en arquitectura, ingeniería civil o especialistas en la materia, según corresponda"

Para el registro de los profesionales deberá presentar la siguiente documentación:

- 1) Solicitud al director de Gestión de Planificación;
- 2) Copia de la cédula de identidad;
- 3) Registro de profesional de la SENESCYT;
- 4) Copia de RUC;
- 5) Foto actualizada digitalizada; y,
- 6) Pago de especie.

La vigencia del registro municipal del profesional tendrá validez del año fiscal.

Artículo 62. Documentos para la obtención del Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS). - La dirección de Gestión de Planificación emitirá el Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS) a pedido del propietario del predio.

Para su obtención, se deberá adjuntar la siguiente documentación:

- 1) Comprobante de pago del Formulario IPRUS;
- 2) Copia de la carta de pago del impuesto predial, actualizado;
- 3) Copia de la cédula de identidad del propietario;
- 4) Copia de la escritura debidamente registrada;
- 5) Certificado de gravamen actualizado; y,
- 6) Certificado de no adeudar al municipio.

Deberá ser presentado de acuerdo al formato establecido por el GADMJS el mismo que consta como ANEXO N° 11 de la presente Ordenanza.

En caso de actuar a nombre de un tercero deberá presentar una carta de autorización firmada por el titular.

Artículo 63. Datos mínimos del informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS).- El Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo deberá contener los siguientes datos:

- a) Clave Catastral de acuerdo con la normativa nacional pertinente;
- b) Propietario o posesionario del predio;
- c) Clasificación del Suelo;
- d) Subclasificación del Suelo;
- e) Tratamiento;
- f) Uso del Suelo General;
- g) Usos del Suelo Específicos;
- h) Compatibilidades de uso;
- i) Retiros;
- j) Frente Mínimo;

- k) Predio Mínimo;
- l) COS;
- m) CUS;
- n) Edificabilidad Básica;
- o) Edificabilidad Máxima; y,
- p) Afectaciones
 - o Vial (de ser el caso)
 - o Riesgos Naturales (de ser el caso)
 - o Hídrica (de ser el caso)
 - o Ambiental (de ser el caso)
 - o Servidumbres de paso (infraestructura eléctrica, petrolera, minera, de telecomunicaciones, entre otras – de ser el caso).

Artículo 64. Procedimiento para la obtención del IPRUS urbana / rural. - Recibida la documentación, la Dirección de Gestión de Planificación a través de la unidad correspondiente analizará su finalidad y de acuerdo a ella se atenderá de la siguiente forma:

- o Realizará inspección al terreno para determinar y colocar hitos de IPRUS observando: eje vial 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 carrozables 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 de acuerdo al ANEXO N°3 de la presente Ordenanza.
- o El Informe de IPRUS 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.
- o El término para la entrega de información al propietario es de 5 días hábiles

Artículo 65. Requisitos para la aprobación de planos arquitectónicos para edificaciones mayores o iguales a 300 m² o mayor a tres pisos.

Toda persona natural o jurídica que desee realizar: intervención de planificación, diseño arquitectónico deberá presentar, la documentación respectiva a la Dirección de Gestión de Planificación:

1. Solicitud dirigida a la Dirección de Gestión de Planificación suscrito por el propietario y el profesional responsable del proyecto;
2. Formulario IPRUS urbana/rural;
3. Copia de la escritura;
4. Certificado de gravámenes;
5. Certificado de no adeudar al municipio;

6. Comprobante del pago del impuesto predial y/o certificado de bienes raíces;
7. Copia del carnet del o los profesionales registrados en el GAD municipal de La Joya de los Sachas,
8. Copia de planos en formato A1 con firma del profesional de arquitectura;
9. Tres juegos de planos, aplicando la norma de dibujo arquitectónico, firmados por el propietario y el profesional arquitecto proyectista con su respectivo registro municipal;
10. Si la construcción se financia con préstamo hipotecario se adjuntará tres copias de planos originales;
11. Formulario N° 1 (Anexo 13: Descargar de la página web institucional) ;
12. Cuadro de áreas (Anexo 12: Descargar de la página web institucional),
13. Implantación Georeferenciada;
14. Ubicación con un radio mínimo de 200 m.;
15. Planta de cubierta;
16. Planta Arquitectónica (por niveles de ser el caso);
17. Fachadas arquitectónicas (Las que tenga el proyecto);
18. Cortes arquitectónicos (2 cortes necesariamente en los dos sentidos X - Y);
19. Planos del Sistema de Protección contra Incendios (Bomberos);
20. CD etiquetado con planos digitales en formato dwg. Versión recomendada 2007;
21. Informe ambiental de la Dirección de Gestión Ambiental, para proyectos industriales;
22. Memoria justificativa del proyecto;
23. Informe favorable de la Dirección de Gestión de Agua Potable y Alcantarillado;
24. Planos de instalaciones eléctricas, firmadas por un profesional eléctrico;
25. Planos de instalaciones hidrosanitarias firmadas por el profesional del área;
26. En construcciones de 4 o más pisos de altura se requerirá de un ascensor;
27. Certificado de calificación hotelera del Ministerio de Turismo, para proyectos hoteleros y de servicios turísticos en general;
28. Todos los proyectos de instituciones públicas seguirán el mismo procedimiento para personas naturales y jurídicas;
29. Formulario lleno del INEC;
30. Formulario de revisión y aprobación de planos; y,
31. Formulario de permiso de construcción.

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 66. Forma de presentación de planos. - Los planos deberán presentarse debidamente doblados y encuadernados en carpetas A4 de acuerdo a la norma INEN y se presentarán de acuerdo a la norma técnica de dibujo y se tomarán en cuenta los siguientes aspectos generales:

- a) **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.
- b) **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.
- c) Las elevaciones de la edificación en proyecto deben ser completas, con las proporciones arquitectónicas que guarden relación con el entorno.
- d) **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 escalas de acuerdo a la norma técnica de dibujo
- e) **Plano de cubierta.** - El plano de cubierta se dibujará con las respectivas pendientes expresadas en porcentajes.

Artículo 67. Formalidad de la tarjeta. - Todo proyecto tendrá una tarjeta o cajetín bajo norma INEN con los siguientes datos:

1. Nombre del proyecto;
2. Nombres y apellidos con la firma del profesional;
3. Fecha en la cual se realizó el proyecto;
4. Espacio mínimo para sellos municipales 15 x 15 cm;
5. Detalle del contenido de la lámina;
6. Numero de predio;
7. Clave catastral; y,
8. Ubicación.

Artículo 68. Información referencial. - Todo proyecto contendrá:

1. Ubicación georeferenciada del lote, en la manzana que le corresponda, con el nombre de las vías circundantes y la orientación;
2. 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;

3. 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.
4. 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;
5. Los edificios situados 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; y,
6. Cuando la construcción sea mayor a tres pisos, 300m² o cuando el caso lo amerite se presentarán los planos, hidro-sanitarios, eléctricos, sistema contra incendios, informe del cuerpo de bomberos, memoria justificada del proyecto, informe favorable de la Dirección de Gestión de Agua Potable y Alcantarillado o Junta Administradora de Agua según sea el caso, planos de instalaciones eléctricas firmadas por un profesional

Artículo 69. Información complementaria. - En un sector del plano se hará constar lo siguiente:

1. Simbología;
2. Enumeración de los materiales a emplearse en la construcción (especificaciones técnicas);
3. Cuadro de áreas que incluirá clave catastral, número y fecha de emisión del Informe de IPRUS Urbano / Rural; y,
4. Diseño del cerramiento de la construcción, utilizando el 30% como muro ciego y el resto vanos-verja según sea el caso.

Artículo 70. Procedimiento para la aprobación de planos. - Recibida la documentación, se analizará por parte de las direcciones correspondientes que los planos cumplan con la Ordenanza vigente y lo formulado en el IPRUS Urbana / Rural.

En caso de que los planos no cumplan con la Ordenanza vigente y lo formulado en el IPRUS 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.

Informe de la aprobación de planos.- Las direcciones correspondientes, analizarán los planos de los proyectos con la finalidad de verificar que cumplan los requisitos establecidos en esta Ordenanza, y presentara su informe al Director de Gestión 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 según lo establecido en la Ordenanza que Reglamenta la Determinación Administración y Recaudación de Tasas por Servicios Técnicos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas, sobre la base del valor determinado en el presupuesto referencial de la construcción.

La aprobación de planos no implica autorización para construcción.

Artículo 71. Rechazo de planos.- Las direcciones correspondientes, observarán e informará 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 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 Gestión de Planificación.

Artículo 72. Término para la emisión de la resolución. - Las direcciones correspondientes, comunicará al interesado el resultado del trámite de aprobación o rechazo de los planos presentados, en el término de ocho (8) días, a partir de la fecha de recepción.

Artículo 73. Entrega de los planos aprobados. - La Dirección de Gestión de Planificación conocerá el trámite de solicitud de aprobación de planos de edificaciones superiores o igual 300m² o tres pisos y entregará al solicitante el correspondiente informe.

- 1) De ser aprobado el trámite, se emitirá el informe de aprobación de los planos y se devolverán como mínimo dos juegos de planos sellados y firmados, contra entrega de una copia del pago de las tasas administrativas.
- 2) De no aprobarse los planos, se entregará un informe técnico con las observaciones para realizar las correcciones requeridas. No podrán incorporarse nuevas observaciones en la segunda presentación de la documentación del proyecto, salvo que las observaciones efectuadas no hayan sido corregidas adecuadamente o se haya modificado el proyecto inicial.

Artículo 74. De las copias certificadas de los planos. - La Dirección de Gestión del Planificación otorgará copias certificadas de los planos que se hubieren aprobado, para lo cual se requiere una solicitud

Artículo 75. Modificaciones y actualización a los planos aprobados. - Será obligatorio aprobar modificaciones a planos ya aprobados, cuando las mismas afecten al uso del suelo, altura de edificación, ocupación de retiros, superficie construida, alteración de fachadas, debiendo presentarse la siguiente documentación:

1. Solicitud al alcalde o alcaldesa, en el formulario correspondiente, con la firma del o de todos los propietarios del predio o su representante legal y del profesional proyectista que esté registrado en el Gobierno

- Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas;
2. Memoria justificativa de los cambios y modificaciones;
 3. Informe de Regulación Municipal;
 4. Original o copias certificadas del informe y de los planos aprobados;
 5. Comprobante de pago del impuesto predial vigente y pago del impuesto a los bomberos;
 6. Escritura inscrita en el Registro de la Propiedad;
 7. Dos copias de los planos modificatorios señalando los cambios propuestos;
 8. Archivos magnéticos del proyecto modificado en formato CAD;
 9. En edificaciones declaradas en propiedad horizontal, autorización de todos los condóminos conforme a la Ley de Propiedad Horizontal;
 10. Si la modificación compromete la estabilidad del edificio, informes técnicos estructurales y de las instalaciones hidrosanitarias y eléctricas; y,
 11. Informe del Cuerpo de Bomberos en los casos pertinentes.

Para la actualización de planos aprobados y que caducaron por no haber iniciado su construcción en el plazo previsto se requiere lo siguiente:

1. Solicitud suscrita por el propietario o su representante y el profesional proyectista;
2. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS);
3. Dos copias de los planos aprobados de la edificación;
4. Informe de aprobación de planos;
5. Copia del comprobante del pago del impuesto predial vigente y pago el impuesto a los bomberos;
6. Certificado de no adeudar al municipio.
7. Copia de la escritura de propiedad del inmueble y certificado del Registrador de la Propiedad; y,

Artículo 76. Permiso de construcción para edificaciones menores a 300 m2 o menor a tres pisos. - El Informe de Permiso de Construcción será emitido por la Dirección de Gestión de Planificación, es el único documento que habilita iniciar los trabajos conforme a los planos aprobados. Para su otorgamiento se requerirá los siguientes requisitos:

- 1) Solicitud dirigida al director de Gestión de Planificación, con la firma del o de todos los propietarios del predio o su representante legal y del profesional proyectista que esté registrado en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas;
- 2) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS);
- 3) Copia de la escritura;
- 4) Certificado de gravámenes;
- 5) Certificado de no adeudar al municipio;
- 6) Comprobante del pago del impuesto predial y/o certificado de bienes raíces;
- 7) Copia del carnet del o los profesionales registrados en el GAD municipal de La Joya de los Sachas;

- 8) Copia de planos en formato A1 con firma del profesional arquitecto y/o ingeniero civil;
- 9) Dos juegos de planos, aplicando la norma de dibujo arquitectónico, firmados por el propietario y el profesional arquitecto proyectista con su respectivo registro municipal;
- 10) Si la construcción se financia con préstamo hipotecario se adjuntará tres copias de planos originales;
- 11) Formulario N° 1 (Anexo 13: Descargar de la página web institucional),
- 12) Cuadro de áreas (Anexo 12: Descargar de la página web institucional),
- 13) Implantación Georeferenciada;
- 14) Ubicación con un radio mínimo de 200 m.;
- 15) Planta de cubierta;
- 16) Planta Arquitectónica (por niveles de ser el caso);
- 17) Fachadas arquitectónicas (Las que tenga el proyecto);
- 18) Cortes arquitectónicos (2 cortes necesariamente en los dos sentidos X - Y);
- 19) Planos del Sistema de Protección contra Incendios (Bomberos) ;
- 20) Instalaciones eléctricas e instalaciones hidro sanitarias (Sistema de evacuación de agua servidas, sistema de evacuación de aguas lluvias y sistema de aprovisionamiento de agua) ;
- 21) Dos juegos de planos estructurales;
- 22) Dos CDs etiquetados con planos digitales en formato dwg. Versión recomendada 2007;
- 23) Informe ambiental de la Dirección de Gestión Ambiental, para proyectos industriales (para proyectos que generen contaminación);
- 24) Memoria justificativa del proyecto (para proyectos que generen contaminación);
- 25) Certificado de calificación hotelera del Ministerio de Turismo, para proyectos hoteleros y de servicios turísticos en general;
- 26) Todos los proyectos de instituciones públicas seguirán el mismo procedimiento para personas naturales y jurídicas;
- 27) El propietario deberá colocar un rótulo de 60cm x 120cm, en el predio a construir, que contenga la identificación del proyecto, nombres de los profesionales del diseño arquitectónico, estructural y de instalaciones y número del permiso de construcción;
- 28) El propietario deberá mantener en la obra copia de permiso de construcción y un juego completo de todos los planos aprobados;
- 29) Se protegerá con cerramientos o vallas provisionales mientras dure la construcción;
- 30) Para edificaciones de uso residencial, comercial o industrial que tengan instalaciones centralizadas de gas combustible, se presentarán los planos pertinentes con responsabilidad de un profesional idóneo de la rama;
- 31) Pago de tasa por uso de vía pública de ser el caso;
- 32) Formulario INEC;
- 33) Formulario de Revisión y Aprobación de Planos; y,
- 34) Formulario de Permiso de Construcción.

El Informe de Permiso de Construcción tendrá una vigencia de dos años, 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 77. Permiso de construcción para edificaciones mayores o iguales a 300 m² o mayor a tres pisos. - El Informe de Permiso de Construcción emitido por la Dirección de Gestión de Obras Públicas es el único documento que habilita iniciar los trabajos conforme a los planos aprobados. Para su otorgamiento se requerirá los siguientes requisitos:

1. Solicitud dirigida al director de Gestión de Obras Públicas, con la firma del o de todos los propietarios del predio o su representante legal y del profesional proyectista que esté registrado en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas;
2. Informe de aprobación de planos arquitectónicos;
3. Comprobante de depósito de la garantía;
4. Comprobante de pago o certificado del servicio de Agua Potable otorgado por el GAD Municipal o Junta Administradora de Agua Potable según sea el caso, por instalación de los servicios;
5. Tres copias de los planos estructurales;
6. Memoria de cálculo estructural, datos del suelo, diseño de la estructura y recomendaciones;
7. Copia del plano de instalaciones eléctricas elaborado por un ingeniero eléctrico, los profesionales deberán estar debidamente habilitados para el ejercicio de su función;
8. Copia del plano de instalaciones hidrosanitarias elaborado por un ingeniero sanitario, los profesionales deberán estar debidamente habilitados para el ejercicio de su función;
9. Plano de instalaciones de seguridad y protección contra incendios elaborado por un profesional responsable;
10. Cuando el diseño contemple una excavación de más de 1,50 m, de profundidad, se requiere presentar un estudio de suelos y la memoria del sistema de excavación, con planos y descripción del proceso;
11. Adjuntar contrato notariado de dirección técnica ó construcción del proyecto entre el ó los propietarios y un profesional de la construcción (arquitecto ó ingeniero) ó empresa constructora. El cual deberá indicar la responsabilidad de ambas partes sobre el cumplimiento y seguimiento de los planos aprobados durante la construcción;
12. La obra será ejecutada únicamente bajo la supervisión de un profesional de la construcción, para que se dé fiel cumplimiento a los planos previamente aprobados; lo que responsabilizara al propietario y al profesional de la construcción ante cualquier eventualidad;
13. El constructor deberá colocar un rótulo de 60cm x 120cm, en el predio a construir, que contenga la identificación del proyecto, nombres de los profesionales del diseño arquitectónico, estructural y de instalaciones y número del permiso de construcción;
14. El constructor deberá mantener en la obra copia de permiso de construcción y un juego completo de todos los planos aprobados.

15. Se protegerá con cerramientos o vallas provisionales mientras dure la construcción;
16. Para edificaciones de uso residencial, comercial o industrial que tengan instalaciones centralizadas de gas combustible, se presentarán los planos pertinentes con responsabilidad de un profesional idóneo de la rama;
17. Tres CD del proyecto arquitectónico y de sus ingenierías según su requerimiento: (estructurales, eléctricas, electrónicas, sanitarias, contraincendios);
18. Pago de tasa por uso de vía pública de ser el caso;
19. Formulario INEC;
20. Formulario de Revisión y Aprobación de Planos; y,
21. Formulario de Permiso de Construcción.

El Informe de Permiso de Construcción tendrá una vigencia de dos años, 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 78. Entrega del permiso de construcción. - Las Direcciones correspondientes conocerán el trámite de solicitud del permiso de construcción y entregará al solicitante el correspondiente informe.

- 1) Para edificaciones menores a 300m² o menores a tres pisos, el permiso de revisión y aprobación de planos y permiso de construcción, lo emitirá la Dirección de Gestión de Planificación.
- 2) Para edificaciones mayores o iguales a 300m², o mayores a tres pisos, la Dirección de Gestión de Planificación, emitirá el informe de aprobación de planos arquitectónicos y la Dirección de Gestión de Obras públicas emitirá la aprobación de revisión de planos y el permiso de construcción.
- 3) De ser aprobado el trámite, se emitirá el informe de aprobación y permiso de construcción y se devolverán un juego de planos sellados y firmados, contra entrega de una copia del pago de las tasas administrativas y fondo de garantía.
- 4) De no otorgarse el permiso, se entregará un informe técnico con las observaciones para realizar las correcciones requeridas. No podrán incorporarse nuevas observaciones en la segunda presentación de la documentación del proyecto, salvo que las observaciones efectuadas no hayan sido corregidas adecuadamente o se haya modificado el proyecto inicial.

Artículo 79. Ejecución por etapas. - Las obras que requieran permiso para edificación, pueden ejecutarse por etapas cuando sea técnicamente factible. Para la aprobación de los planos se detallará las etapas propuestas. En las áreas históricas cuando se trate de edificación nueva adicional a la existente, deberá

tomarse en cuenta que la primera etapa considerará la rehabilitación de lo existente. El permiso otorgado será válido para la etapa solicitada

Artículo 80. Vigencia del permiso de construcción. - El permiso de construcción tendrá vigencia de 2 años y será válido durante todo el tiempo de ejecución de la obra. Este documento será el único que autorice la ejecución de trabajos. En caso de iniciar la construcción después de este tiempo, se requerirá de actualización de la aprobación de los planos y renovación del permiso de construcción.

Artículo 81. Dirección técnica del proyecto. - El profesional será el único responsable de la Dirección Técnica de la construcción, durante la ejecución del proyecto, deberá:

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

Artículo 82. Trabajos varios. - Se considerará Construcciones varias a aquella que se realiza en un área de hasta cuarenta metros cuadrados.

Se considerarán como obras varias las siguientes:

1. Pintura de interiores o exteriores;
2. Pintura de cubierta;
3. Intervenciones en el cerramiento en superficies menores al 15 % del total del mismo;
4. Intervenciones en interiores en paredes no estructurales;
5. Adecentamientos, reparaciones, mantenimientos y demás obras complementarias;
6. Cerramientos;
7. Colocación de publicidad; y,
8. Otros que ameriten.

Artículo 83. Requisitos para el permiso de trabajos varios. - La Dirección de Gestión de Planificación otorgará el permiso de trabajos varios, previa presentación de los siguientes documentos:

1. Solicitud dirigida al director de Gestión de Planificación, con la firma del o de todos los propietarios del predio o su representante legal y del proyectista que esté registrado en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas;
2. Escritura de la propiedad del inmueble;

3. Copia del pago del impuesto predial vigente.;
4. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS);
5. Descripción de los trabajos a realizarse;
6. Si se trata de la ejecución de losas de hormigón u otras estructuras complejas, copia de los planos estructurales correspondientes;
7. Para el caso de cerramientos se solicitará un plano arquitectónico con el proyecto del cerramiento que contenga la implantación y sus fachadas; y,
8. Formulario para permiso de Cerramiento.

Artículo 84. 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 necesarias.

Artículo 85. Pago de indemnizaciones. - Cuando se establezca en el Informe de IPRUS Urbana / Rural sobre afectaciones de inversiones públicas al predio, el GAD Municipal del Cantón La Joya de los Sachas, previo análisis procederá a la indemnización del valor correspondiente o reubicación de predio de acuerdo con la ley.

Artículo 86. 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 presente Ordenanza para cada uno de los polígonos de intervención.

En el caso de solicitar IPRUS, permisos de construcción o trabajos varios, 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.

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.

En los centros poblados consolidados rurales y reconocidos por el GAD Municipal se podrá emitir el permiso de construcción cumpliendo los requisitos descritos en esta ordenanza.

Artículo 87. Del fondo de garantía para construcciones. - Para asegurar que la obra será ejecutada de acuerdo con los planos aprobados, el propietario o constructor entregará una garantía a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya De los Sachas como requisito para obtener el permiso de construcción. El monto de esa garantía se determinará sobre la base del área útil y el costo estimado de la obra, según los costos unitarios adoptados y utilizados por la Dirección de Gestión de Planificación; y será equivalente al 2% del valor referencial de la obra.

La garantía se aplicará para edificaciones mayores o iguales a 300m², o tres pisos en adelante, en los casos de construcciones menores a las especificadas se aplicarán las sanciones correspondientes descritas en esta ordenanza.

En el caso de trabajos de conexiones domiciliarias de servicios básicos y para garantizar que el espacio público luego de la intervención se revierta a su situación inicial, el propietario o constructor entregará a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas una garantía equivalente al 100% del valor referencial de los trabajos de reparación estimado por la Dirección de Gestión de Obras Públicas, que será devuelto después de 30 días de ejecutados los trabajos y una vez que se firme un Acta de Entrega Recepción de la obra. Este permiso lo emite la Dirección de Gestión de Obras Públicas.

Artículo 88. Tipos de las garantías por obras de fraccionamiento. - El promotor de la urbanización o fraccionamiento para garantizar el cumplimiento de las obras programadas, podrán rendir a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas cualquiera de las siguientes garantías:

- 1) Garantía incondicional, irrevocable y de cobro inmediato, otorgada por un banco o institución financiera establecidos en el país o por intermedio de ellos;
- 2) Fianza instrumentada en una póliza de seguros, incondicional e irrevocable, de cobro inmediato, emitida por una compañía de seguros establecida en el país;
- 3) Primera hipoteca de bienes raíces, siempre que el monto de la garantía no exceda del sesenta (60%) por ciento del valor del inmueble hipotecado, según el correspondiente avalúo catastral;
- 4) Segunda hipoteca de los lotes de la urbanización, por el ciento por ciento (100%) del valor de las obras de urbanización, según el correspondiente avalúo catastral;
- 5) Depósitos de bonos del Estado, de las municipalidades y de otras instituciones del Estado, certificaciones de la Tesorería General de la Nación, cédulas hipotecarias, bonos de prenda, Notas de crédito otorgadas por el Servicio de Rentas Internas, o valores fiduciarios que hayan sido calificados por el Directorio del Banco Central del Ecuador. Su valor se computará de acuerdo con su cotización en las bolsas de valores del país, al momento de constituir la garantía. Los intereses que produzcan pertenecerán al proveedor;
- 6) Certificados de depósito a plazo, emitidos por una institución financiera establecida en el país, endosados por valor en garantía a la orden del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas y cuyo plazo de vigencia sea mayor al estimado para la ejecución de las obras; y,
- 7) Dinero de curso legal, depositado en una cuenta bancaria que la Dirección de Gestión Financiera disponga para este tipo de garantías.

Artículo 89. Devolución de la garantía de construcción de edificaciones. La Dirección de Gestión de Planificación y una vez realizada la inspección, emitirá el informe para la devolución de garantías, cuando se haya verificado la terminación de la obra de acuerdo con el permiso de construcción, inclusive el desalojo de los

materiales de las vías y el retiro de las construcciones provisionales; y previa la presentación de los siguientes documentos:

- 1) Solicitud suscrita por el propietario o su representante legal.
- 2) Copia del IPRUS
- 3) Copia del formulario de la aprobación de planos
- 4) Copia del formulario del permiso de construcción
- 5) Informe del cumplimiento de las disposiciones del cuerpo de bomberos
- 6) Permiso de habitabilidad otorgado por el cuerpo de bomberos
- 7) Requisitos especiales en proyectos que contengan instalaciones centralizadas de gas GLP
 - 7.1. Proyectos que contengan instalaciones centralizadas de gas GLP.
 - 7.2. Declaratoria de propiedad horizontal
 - 7.3. Nombramiento del representante legal
 - 7.4. Replanteo vial
 - 7.5. Afectaciones existentes

Artículo 90.- Informe de compatibilidad y factibilidad de implantación de gasolineras, estaciones de servicio, lubricadoras, aserraderos y otros que generen contaminación.

La Dirección de Gestión de Planificación será la encargada de emitir el informe de compatibilidad de uso de suelo de la implantación de gasolineras, estaciones de servicio, lubricadoras, aserraderos y otros que generen contaminación previa la presentación de la siguiente documentación:

- 1) Solicitud al Alcalde o Alcaldesa, en el formulario correspondiente, con la firma del o de todos los propietarios del predio o su representante legal y del proyectista que esté registrado en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas;
- 2) Copia del RUC;
- 3) Copia del impuesto predial;
- 4) Certificado de no adeudar al municipio;
- 5) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS);
- 6) Plano de ubicación del predio a escala de acuerdo a la norma técnica de dibujo, con referencia de calles avenidas, aceras (incluyendo indicaciones de postes y árboles y otros elementos naturales existentes), en un radio de 200 metros;
- 7) Plano topográfico del predio georeferenciado; y,
- 8) Informe de la Unidad de Gestión de Riesgos.

Una vez cumplido con el informe favorable de compatibilidad de uso de suelo se procederá a emitir el informe de factibilidad previa revisión de los siguientes requisitos

- 1.- Informe favorable de compatibilidad de uso de suelo;
- 2.- Informe de viabilidad de la Dirección de Gestión Ambiental; y,
- 3.- Informe de viabilidad técnica emitida por la Agencia de Regulación y control de Recursos Naturales no Renovables.

El informe de factibilidad de implantación tendrá validez de 1 año, en el cual deberá efectuarse la presentación del proyecto definitivo, sin que éste signifique el otorgamiento de ningún derecho, más que el de su admisión a trámite.

CAPÍTULO VI

DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 91- Requisitos para la declaratoria de propiedad horizontal. - Para la declaratoria de Régimen de Propiedad Horizontal debe presentarse a la Dirección de Gestión de Planificación los siguientes documentos:

- 1) Solicitud al director de Gestión de Planificación, con la firma del o de todos los propietarios del predio o su representante legal y del arquitecto proyectista que esté registrado en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas;
- 2) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS);
- 3) Informe de aprobación de planos (original o copia certificada);
- 4) Tres juegos completos de los planos arquitectónicos aprobados;
- 5) Cuadro de alícuotas, linderos firmados por el profesional;
- 6) Archivos magnéticos editables del proyecto de declaratoria;
- 7) Copia certificada de la escritura pública de dominio del inmueble, inscrita en el Registro de Propiedad;
- 8) Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad;
- 9) Comprobante de pago del impuesto predial vigente y pago del impuesto a los bomberos;
- 10) El trámite se someterá a lo que establezca la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento;
- 11) Copia de la carta de pago del servicio de agua potable otorgado por el GAD Municipal o la Junta Administradora de Agua Potable por instalación de servicios, (según corresponda); y,
- 12) Certificado de no adeudar al municipio.

El cuadro de alícuotas contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado susceptibles de individualizarse. A las áreas de uso comunal no se asignará alícuotas, debiendo constar de manera detallada su superficie y destino.

Artículo 92. Informe de declaratoria de propiedad horizontal. - La Dirección de Gestión de Planificación emitirá el informe técnico del trámite de declaratoria de propiedad horizontal.

- 1) Si el informe técnico es favorable, la documentación se remitirá al departamento legal para su análisis y se expedirá la correspondiente autorización. Para luego cobrar la tasa por aprobación de propiedad horizontal y la garantía que será el cuarenta por ciento (40%) del presupuesto total de las áreas comunales de la propiedad (en los proyectos no construidos).
- 2) Si el informe técnico es desfavorable, se proveerán los requerimientos para su posterior aprobación.

Para declarar en propiedad horizontal inmuebles construidos sin planos aprobados; la Dirección de Gestión de Planificación emitirá un informe previo la presentación de tres juegos de los planos de levantamiento de la construcción existente firmados por un arquitecto, además de un informe sobre las características estructurales de las edificaciones, firmado por un ingeniero civil y fotos del interior y exterior de la edificación. En caso de que la edificación cumpliera con las regulaciones vigentes, se procederá de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, previa la legalización de la construcción existente.

Artículo 93. Por obras en proyectos en propiedad horizontal. Para garantizar el cumplimiento de las obras, vías interiores y servicios de infraestructura en edificaciones en propiedad horizontal, la garantía a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón la Joya de los Sachas tendrá un monto igual al cuarenta por ciento (40%) del costo de las obras comunales.

Artículo 94. Del permiso de habitabilidad. - Para la concesión del permiso de habitabilidad no se precisa que se hayan realizado trabajos de carpintería interior, pintura de paredes y cielos rasos; pero sí que el exterior del edificio esté acabado y sus cuatro fachadas estén enlucidas y debidamente acabadas con ventanearía, puerta principal y habilitado el baño y cocina, así como la red de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica.

La persona interesada o profesional de la obra debe presentar en el Departamento de Prevención del Cuerpo de Bomberos, la solicitud de permiso de ocupación en el formulario correspondiente

La Tesorería Municipal devolverá al propietario o a su representante legal, las garantías otorgadas, previa presentación del permiso de habitabilidad y los requisitos que establecen en la presente ordenanza.

La Dirección de Gestión de Planificación junto con el oficio enviado al solicitante deberá enviar el permiso de habitabilidad a la Unidad de Avalúos y Catastros, para registrar la edificación y dará de baja el título de multa por solar no edificado.

Artículo 95. Certificado de habitabilidad para edificaciones menores a 300m² o menor a tres pisos. - La Dirección de Gestión de Planificación emitirá el certificado de habitabilidad siempre que se haya construido de acuerdo a los planos aprobados.

- 1) Solicitud firmada por el propietario o representante;

- 2) Permiso de construcción;
- 3) Informe favorable del Técnico de Planeamiento Urbano; y,
- 4) Informe del cuerpo de bomberos

Artículo 96. Certificado de habitabilidad para edificaciones mayores o iguales a 300 m², o mayores a tres pisos.

- 1) Solicitud firmada por el propietario o representante;
- 2) Permiso de construcción;
- 3) Las construcciones deberán estar por lo menos enlucidas totalmente en el interior y exterior (4 fachadas). No será necesario que se hayan realizado los trabajos de carpintería, interior, pintura de paredes y cielos rasos;
- 4) Deberá tener habilitados los servicios de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica;
- 5) Informe del Cuerpo de Bomberos; y,
- 6) Los proyectos industriales, bodegas de materias primas o productos industriales y procesados, canteras, criaderos de aves y otros animales, estaciones de servicio, gasolineras y depósitos de combustibles líquidos y gases comprimidos, centros de acopio de gas licuado de petróleo, talleres mecánicos, aserraderos, bloqueras y otras actividades que generen ruido, polvo, humo o alguna incidencia de impacto ambiental, se requerirá el informe ambiental de la Dirección de Saneamiento y Gestión Ambiental, sobre las soluciones técnicas para prevenir, controlar y mitigar los impactos y riesgos ambientales.

Artículo 97. Inspección y control de edificaciones. La Comisaría Municipal, inspeccionará todas las construcciones que se desarrollen en el cantón La Joya de los Sachas, para verificar que se ejecuten de acuerdo al permiso de construcción otorgado, y el mismo se encuentre vigente y se ejecute de acuerdo a la planificación.

El propietario o constructor presentará el permiso de construcción al personal autorizado de la Comisaría Municipal para el control cuando lo requiera.

Todo incumplimiento será reportado inmediatamente a la Dirección de Gestión de Planificación.

Artículo 98. 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 del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Joya de los Sachas.

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Joya de los Sachas determinará técnicamente que un edificio, construcción o instalación se encuentra en estado de ruina, y se procederá de la siguiente manera:

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 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.

CAPÍTULO VII

FRACCIONAMIENTO DE SUELOS Y REESTRUCTURACIÓN DE LOTES

Artículo 99. Fraccionamiento, partición o subdivisión. - El fraccionamiento, la partición o la subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística. En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

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 las normas vigentes y la presente ordenanza.

Artículo 100. Tipos Fraccionamiento, partición o subdivisión.- Se establecen los siguientes tipos para el área urbana:

- a) **subdivisión de dos a diez predios.** - Es el documento habilitante mediante el cual el gobierno municipal autoriza a los propietarios de los predios para realizar, planificar y validar las propuestas de fraccionamiento, partición o subdivisión que se realicen en su jurisdicción, con base a los requisitos mínimos y la normativa establecida para el efecto;
- b) **subdivisión de más de diez lotes.** - Es el documento habilitante mediante el cual el gobierno municipal autoriza a los propietarios de los predios para realizar, planificar y validar las propuestas de fraccionamiento, partición o subdivisión que se realicen en su jurisdicción territorial, conforme la normativa urbanística

Artículo 101. Superficie mínima de los predios. - Para la fijación de las superficies mínimas en los fraccionamientos urbanos, rural de expansión urbana y rural se atenderá a las normas que al efecto contenga el Plan de Uso y Gestión del Suelo y sus anexos (ANEXO 2). Los notarios y los registradores de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente,

exigirán la autorización del ejecutivo de este nivel de gobierno, concedida para el fraccionamiento de los terrenos

Los fraccionamientos que se den en los predios contiguos al límite urbano, límite rural de expansión urbana o límite de las unidades de actuación urbanística en el área rural o centros poblados consolidados, dentro de un radio de 500 m de radio se autorizará el fraccionamiento con una superficie mínima de 1.200 m², con un frente mínimo de 20 m.

Artículo 102. Conjuntos Habitacionales y Edificios multifamiliares. - Es el conjunto de viviendas planificadas y construidas como un proyecto integral sobre un terreno de dominio común, y bajo un régimen de propiedad horizontal compartida. Este tipo de habilitación en suelo urbano no podrá superar una superficie de 20.000 m².

Artículo 103. Contribución de áreas verdes en fraccionamientos agrícolas. -En el caso de fraccionamiento de terrenos con fines agrícolas, no entregarán a favor de la Municipalidad la contribución de áreas verdes y comunales.

Artículo 104. Casos especiales de fraccionamientos. En caso de fraccionamientos de un predio urbano por herencia, donaciones entre familiares hasta el cuarto grado de consanguineidad, y desmembraciones por una sola vez de un lote para la venta, el tamaño del lote mínimo podrá ser inferior a lo establecido en los polígonos de intervención, pero en ningún caso será menor a 150 m² con 10 metros de frente.

En casos de fraccionamientos de un predio rural por herencias, donaciones entre legitimarios, el tamaño del lote mínimo podrá ser inferior a lo establecido en los polígonos de intervención, pero en ningún caso será inferior de 400 m² con 20 metros de frente por el número de herederos o donatarios

Para el caso de donaciones para las Instituciones Públicas y Entidades Privadas sin fines de lucro, para la implementación de obras de infraestructura y equipamientos, tanto en suelo urbano como rural, se establece como lote mínimo los 150 m² con un frente mínimo de 10m

Para el caso de urbanizaciones o fraccionamientos de interés social, se establece el lote mínimo de 150m² con un frente mínimo de 10m

En casos especiales en sector rural por causas debidamente justificadas previo informe técnico y por una sola vez se podrá realizar el fraccionamiento con un lote mínimo de 500m² y máximo de 1000m² con un frente mínimo 20 m hasta por 5 veces

Artículo 105.- De los requisitos para la autorización de la subdivisión de dos a diez pedios. - Será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos para iniciar el trámite para la autorización de la subdivisión:

- a) Solicitud dirigida al director de Gestión de Planificación suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo al formato establecido por el GADM.
- a) Copia de la cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación.
- b) Certificado de no adeudar al municipio
- c) Copia del certificado del impuesto predial
- d) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo – IPRUS actualizado.
- e) Certificación de factibilidad de servicio de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones (originales o copias certificadas);
- f) Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado.
- g) Tres Planos (en físico y en digital en formato AutoCAD georeferenciados) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro Senescyt). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente.
- h) Certificación de la Unidad de Gestión de Riesgos;
- i) Certificación emitida por la Agencia de Regulación y Control de Energía y Recursos Naturales No Renovables, en caso de existir infraestructura petrolera;
- j) La propuesta de subdivisión se graficará sobre el plano topográfico georeferenciado, deberán incluir:
 - i. Cuatro ejemplares del anteproyecto con la escala de acuerdo a las normas técnicas de dibujo, con la delimitación del predio, especificación de colindantes, debidamente acotados y firmados por el promotor y profesional responsable;
 - ii. Diseño vial integrado a la red existente, al menos un corte por tipo de vía;
 - i. División de lotes;
 - ii. Áreas verdes y equipamiento comunitario;
 - iii. Cortes del terreno para establecer pendientes;
 - iv. Cuadro de datos con la superficie y porcentajes de los elementos previstos en el predio a urbanizar (áreas útiles, de vías, de afectación, de protección, de equipamientos, densidades bruta y neta, listado de lotes numerados, sus frentes, superficies y linderos); y,
 - v. Tarjeta de identificación, con la clave catastral, ubicación, nombres y firmas del promotor y del profesional responsable del proyecto, con su respectivo registro profesional, registro municipal y espacio de 15x15cm para sellos de aprobación;
 - vi. Cronograma valorado de ejecución de las obras de infraestructura en el caso de que proyecten vías vehiculares o peatonales
 - vii. El CD deberá estar debidamente identificado con el archivo magnético editables en formato DWG, DXF, SHAPE FILE.

En caso de que el informe fuere negativo, la Dirección de Gestión de Planificación deberá señalar las razones y las recomendaciones correspondientes.

El anteproyecto aprobado tendrá validez por dos años

Artículo 106. De la autorización de la subdivisión de dos a diez predios. - Previo a otorgar la autorización de la subdivisión, La Dirección de Gestión de Planificación emitirá un informe favorable, en el que se hace constar el cumplimiento con las determinaciones del PUGS y demás normas vigentes.

En caso de que se programe la ejecución de vías, la autorización emitida, habilita para iniciar los procesos de construcción de obras de infraestructura, con el compromiso de cumplir con la presentación de informes de avance y las respectivas recepciones de obras de infraestructura otorgadas por la entidad competente del GADM. Las transferencias de dominio a favor de la Municipalidad se harán de acuerdo a lo establecido en el artículo 479 del COOTAD.

Artículo 107. De los informes de avance de obra e inspecciones de la subdivisión de dos a diez predios. - En caso de que se programe la ejecución de vías y obras de infraestructura se deberá seguir el proceso de informes e inspección de obra establecida en el cronograma, hasta la entrega de las vías con sus respectivas obras de infraestructura.

Artículo 108. De la subdivisión de más de diez predios. - Se consideran los fraccionamientos, particiones o subdivisiones de un terreno en más de diez predios, con dotación de obras de infraestructura y espacio público. Generalmente a esta subdivisión de más de diez predios, se le considera como urbanizaciones

Artículo 109. De los requisitos de localización De la subdivisión de más de diez predios. - Los predios en los que se proyecte realizar la subdivisión de más de diez predios con fines de urbanización, deberán cumplir con los siguientes requisitos como mínimo:

- a) El predio debe estar localizado dentro del límite del suelo urbano o suelo rural de expansión urbana determinada en el PUGS; y, la propuesta deberá guardar correspondencia con la normativa urbanística vigente;
- b) El predio debe contar con un acceso directo mediante una vía pública aprobada;
- c) Contar con la posibilidad de proveerse de los sistemas públicos de soporte existentes o de asegurar la provisión de estos servicios mediante los trabajos necesarios;
- d) Respetar la faja de protección de establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo;
- e) No ubicarse en áreas de riesgo, áreas inundables, áreas sujetas a deslizamientos, áreas pantanosas, áreas de rellenos; y, depósitos de basuras y excretas, declaradas como tales por los organismos competentes del Estado o por el Plan de Uso y Gestión del Suelo-PUGS. La autoridad municipal determinará en cada caso las distancias y medios de separación de predio con relación a las áreas indicadas;
- f) No formar parte ni estar comprendidos en zonas de preservación natural, protección ecológica o preservación arqueológica cultural u otras especiales, declaradas como tales por los organismos competentes del Estado o por el PUGS;

- g) Estar separado de los predios destinados a industrias peligrosas o depósitos de materiales nocivos para la salud humana, de conformidad con las disposiciones de las leyes correspondientes y de las autoridades competentes;
- h) No formar parte de zonas destinadas a la producción agraria intensiva o a una actividad agrícola calificada como tal por el organismo competente o el PUGS; y,
- i) Cumplir con las separaciones establecidas en el caso de vecindad a propiedades públicas como carreteras nacionales, canales de riego, instalaciones militares, oleoductos y poliductos.

Artículo 110. De los requisitos físicos. - Los predios en los que se proyecte realizar la subdivisión de más de diez predios deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Estudio geotécnico y mecánica de suelos donde se indique la factibilidad de tener características geológicas y de resistencia mecánica que ofrezcan una seguridad aceptable, de acuerdo con la norma ecuatoriana de la construcción;
- b) Cumplir con la pendiente determinada en el estudio geotécnico y mecánica de suelos, considerando las particularidades del suelo; y,
- c) Los predios tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del predio obliguen a otra solución técnica.

Artículo 111. De los sistemas públicos de soporte. - Los proyectos de urbanización deberán sujetarse a las disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telefonía que dispongan los organismos competentes, mediante los informes de factibilidad. Previo a la aprobación de la urbanización se requiere aprobar los proyectos de infraestructura en cada área competente. Es responsabilidad el promotor aprobar los planos de infraestructura.

Artículo 112. Áreas de cesión en fraccionamientos destinadas para áreas verdes, recreativas y equipamiento comunal. - Los GADM deberán regular mediante ordenanza, las condiciones de la entrega de áreas de cesión destinadas a áreas verdes, recreativas y equipamiento comunal producto de procesos de fraccionamiento por subdivisión para ser urbanizados. Para dicho efecto se deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas:

- a) Toda subdivisión de más de diez predios contemplará áreas verdes, recreativas y equipamiento comunal cuya superficie se determinará en función de las consideraciones establecidas en el COOTAD y la LOOTUGS. No se considerará las vías dentro de las zonas verdes y equipamiento comunal;
- b) La superficie de las áreas verdes, recreativas y comunales será como mínimo el 15% de la superficie útil del predio susceptible de ser urbanizado y se ubicará con frente a una vía pública. Ninguna zona destinada a este efecto puede ser utilizada
- c) para otro uso ni ser objeto de compra-venta con particulares;
- d) Deberán tener áreas mínimas que permitan su uso apropiado para recreación activa y/o pasiva;

- e) Deberán ser de dominio y uso público y estar ubicadas de tal manera que permitan el libre acceso y, a distancias apropiadas a pie desde los lotes resultantes del proceso de fraccionamiento;
- f) Los promotores deberán entregar estas áreas totalmente equipadas y construidas al GADM de acuerdo a lo estipulado en la normativa vigente;
- g) No pueden ser destinadas para espacios verdes, recreativos y equipamiento comunal las áreas afectadas por vías, quebradas, taludes, áreas de protección de riberas de ríos, quebradas y taludes, áreas de protección especial (líneas de alta tensión, oleoductos, poliductos, acueductos, canales de riego, etc.; así como, las vecinas a predios inundables o que presenten pendientes superiores a 30°. Las obras de mitigación de ser el caso se deberán incluir obligatoriamente dentro de las obras de urbanización correspondientes;
- h) Las áreas destinadas a áreas verdes y equipamiento comunal público y servicios
- i) deberán ser entregadas por los promotores a la Municipalidad totalmente terminadas
- j) de acuerdo al proyecto aprobado y previo informe de la entidad competente del
- k) GADM, de acuerdo a lo estipulado en la normativa vigente;
- l) h) El mantenimiento de las áreas comunales es responsabilidad del promotor hasta su entrega oficial al GADM;
- m) El gobierno municipal determinará en su normativa e instrumentos de planificación las necesidades de equipamientos públicos, los mismos que podrán ser ubicados dentro de estas áreas de cesión, para lo cual deberá proporcionar al
- n) administrado la información correspondiente y facilitará los procesos de coordinación con las instituciones del caso; y,
- o) Para el mantenimiento adecuado de estos espacios públicos, el GADM podrá celebrar acuerdos con organizaciones de vecinos o similares, lo cual no significará
- p) en ningún caso la generación ni reconocimiento de derechos de privados sobre estos bienes públicos, los cuales se mantendrán siempre de libre acceso y propiedad pública según lo determinado en la Ley.

Artículo 113. Del sistema vial. - En lo referente a la planificación de vías, el proyecto de urbanización, se someterá al cumplimiento de la Norma Ecuatoriana de Construcción, capítulo NEC-HS-AU: Accesibilidad Universal, la Norma Ecuatoriana Vial (NEVI) y las de demás normas vigentes.

Artículo 114. De la aprobación de anteproyecto de subdivisión de más de diez predios. - Será responsabilidad del solicitante, presentar los siguientes documentos para iniciar el trámite:

- a) Solicitud dirigida al director de Gestión de Planificación suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo al formato establecido por el GADM;
- b) Original de la cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;

- c) Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y
- d) Certificado de gravámenes actualizado;
- e) Certificado de no adeudar al municipio
- f) Copia de la carta del impuesto predial del año en curso
- g) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo – IPRUS actualizado;
- h) Plano topográfico del predio en el que conste la ubicación con el sistema vial circundante, la ubicación de accidentes geográficos (ríos, quebradas, taludes, etc.), áreas de afectación especial (líneas de transmisión de energía eléctrica, líneas férreas, oleoductos, acueductos y poliductos, canales de riego, etc.), afectaciones viales, etc.;
- i) Planos (en físico y en digital en formato AutoCAD georreferenciados) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y de los profesionales competentes (nombre, número de cédula y registro Senescyt) en cada especialidad.
- j) Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto;
- k) Certificación de la Unidad de Gestión de Riesgos;
- l) Certificación emitida por la Agencia de Regulación y Control de Energía y Recursos Naturales No Renovables, en caso de existir infraestructura petrolera;

La propuesta de la subdivisión se graficará sobre el plano topográfico georeferenciado, deberá incluir:

1. Ubicación a escala;
2. Delimitación exacta de los linderos del terreno y especificación de los colindantes;
3. Diseño vial integrado al sistema vial existente y basado en el estudio de tráfico respectivo;
4. Propuesta de diseño de la subdivisión del predio;
5. Equipamiento urbanístico y áreas recreativas;
6. Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
7. Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías, área de afectación, área de protección de accidentes geográficos y de protección especial, área comunal, listado total de predios con numeración continua, áreas y linderos;
- Y,
8. Certificado, registro o licencia ambiental emitido por el ente competente (de ser el caso).
9. El CD deberá estar debidamente identificado con el archivo magnético editables en formato DWG, DXF, SHAPE FILE.

En caso de que el informe fuere negativo, la Dirección de Gestión de Planificación deberá señalar las razones y las recomendaciones correspondientes.

El plazo de vigencia de la autorización del anteproyecto aprobado tendrá validez por dos años

Artículo 115. De los requisitos para la autorización del proyecto definitivo de la subdivisión de más de diez predios. - Será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos para iniciar el trámite:

- a) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo al formato establecido por el GADM;
- b) Original de la cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;
- c) Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y
- d) Certificado de gravámenes actualizado;
- e) Copia del comprobante de pago del impuesto predial del año en curso;
- f) Certificado de no adeudar al municipio
- g) En caso de particiones que se originen a efecto de sucesión por causa de muerte, se requerirá sentencia o acta notarial de posesión efectiva, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad;
- h) En caso de particiones judiciales, se adjuntará copia certificada de la demanda, con su respectivo auto de calificación;
- i) Informe de anteproyecto urbanístico aprobado por la entidad competente del GADM;
- j) Memoria técnica gráfica del proyecto que deberá contemplar obligatoriamente: antecedentes, condicionantes físicas del terreno, condicionantes urbanas, propuesta urbana, propuesta vial, áreas verdes y equipamiento, así como cualquier estudio que facilite la comprensión del proyecto, en función de las normas vigentes;
- k) Informes y planos aprobados de redes de agua potable, alcantarillado, eléctrica y de telefonía, por las entidades correspondientes;
- l) Un CD debidamente identificado con Información digital de la planimetría en formato DWG, DXF, SHAPE FILE;
- m) Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto;
- n) Deberá presentar una garantía a favor del GADM por el valor que este determine en función del tipo y magnitud de las obras de infraestructura, lo que constatará en el cronograma valorado respectivo;
- o) Certificado, registro o licencia ambiental emitido por el ente competente (de ser el caso);
- p) Cronograma valorado de obras.
- q) seis Planos arquitectónicos (en físico y en digital en formato AutoCAD georeferenciados) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y de los profesionales competentes (nombre, número de cédula y registro Senescyt) en cada especialidad, en escala de acuerdo a la norma técnica de dibujo, elaboradas sobre el plano topográfico actualizado, firmados por el propietario del inmueble o su representante legal, conjuntamente con el profesional responsable de los mismos, que contengan.

- 1) Curvas de nivel, accidentes del terreno, construcciones con especificación de número de pisos y tipos de cubierta, líneas de alta tensión, oleoductos, poliductos, acueductos, afectaciones viales, vertientes, canales, ríos y quebradas;
- 2) Sección transversal de las calles existentes, de quebradas y ríos, en escala opcional;
- 3) Cuadro de datos con las superficies y porcentajes de área total del predio a subdividir área útil, áreas de vías, calzada y aceras, área de afectación, área de protección, área verde comunal, y clave catastral; y de áreas con el listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes) y superficie;

Artículo 116.- De las normas a observarse en los proyectos de parcelación y reestructuración parcelaria de predios. -

1. Los proyectos de fraccionamiento y de reestructuración parcelaria de predios de las áreas urbanas del Cantón, observarán las normas arquitectónicas y urbanísticas sobre división del suelo, retiro, alturas de las edificaciones y demás pertinentes, constantes en el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón La Joya de los Sachas y de acuerdo a los ANEXOS de la presente Ordenanza.
2. Con el propósito de coadyuvar a la densificación de las áreas urbanas consolidadas del cantón, en los proyectos de parcelación en los que, tanto por la forma del predio original, como por la imposibilidad técnica de plantear otra alternativa de subdivisión, se vuelva necesario dar acceso a un potencial lote de una superficie de hasta 1.5 veces la superficie del lote mínimo establecido para el respectivo PIT, se permitirá el trazado de un acceso que formará parte del lote.

El acceso no tendrá en ningún caso una longitud mayor a 40 metros y se observarán los siguientes anchos mínimos en metros:

- a. De 4.00 m de sección para una longitud de hasta 20 metros;
 - b. De 6.00 m de sección para una longitud de hasta 30 metros; y,
 - c. De 8.00 m de sección para una longitud de hasta 40 metros.
3. Los proyectos de parcelación agrícola de predios de las áreas rurales del Cantón, se sujetarán a las siguientes normas de división del suelo a más de las que se establece con carácter particular para cada PIT por parte del Plan de Uso y Gestión del suelo.
Todos los actos de parcelación, fraccionamiento o segregación de fincas o terrenos en el Suelo No Urbanizable estarán sujetos, cualquiera que sea su finalidad, a la obtención de los respectivos IPRUS y autorizaciones municipales de conformidad a las determinaciones del Art. 54, literal c) y Art. 55 literales a) y b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

4. Los Notarios y Registradores de la Propiedad no podrán suscribir e inscribir, respectivamente, escrituras de fraccionamiento, parcelación o segregación de fincas o terrenos en el suelo rural sin la acreditación de la respectiva autorización municipal o de la correspondiente autoridad nacional para el área rural, la misma que deberá testimoniarse por los primeros en la correspondiente escritura, dando cumplimiento a las determinaciones de los Arts. 471, 472 y 473 del COOTAD.
5. Se prohíbe todo emplazamiento de edificaciones, construcciones, cerramientos y desbanques en pendientes que superen el 30% o que presenten problemas de inestabilidad geológica, así como en los bordes, riveras y márgenes de protección de ríos, quebradas, lagos, lagunas de acuerdo a lo establecido en la presente Ordenanza.
6. En todos los casos de fraccionamiento rural la sección mínima de vía interna no podrá ser menor a 6,00 m.
7. Las características de fraccionamiento serán consideradas de acuerdo a los ANEXOS 7 Y 8 de la presente Ordenanza.

Artículo 117.- Fraccionamiento agrícola. - Considerase fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley. Todas las fracciones se regirán a lo establecido en el Anexo N° 2 de la presente Ordenanza.

En las áreas rurales del Cantón se permitirán la ejecución de proyectos de parcelación agrícola, que será entendido para fines de aplicación de la presente Ordenanza a más de las determinaciones del Art. 471 del COOTAD.

Esta clase de fraccionamientos se sujetarán a las leyes vigentes y al plan de ordenamiento territorial cantonal aprobado por el respectivo concejo.

Artículo 118.- Definición de fraccionamiento Rural .- Es la habilitación del suelo rural mediante una fragmentación en apego del tamaño mínimo del lote determinado en el anexo N2, excepto cuando se generen por legítima sucesión hereditaria o donación, en el caso de condiciones geomorfológicas en donde se aceptará hasta 2 lotes por heredero o beneficiario.

Artículo 119.- Procedimientos para la aprobación de división o fraccionamiento agrícola. - Los proyectos de fraccionamiento rural; deberán cumplir dos instancias de aprobación:

- 1) Informe básico de división o fraccionamiento agrícola,
- 2) Aprobación del proyecto de fraccionamiento agrícola

En el caso de sucesión de bienes hereditarios o liquidación de la sociedad conyugal, la propiedad de las tierras adjudicadas por el Estado se mantendrá pro indiviso, cuando su extensión sea igual o menor a la unidad productiva familiar, sin

perjuicio del derecho de uno o más de los copropietarios de adquirir la totalidad de derechos y acciones.

Artículo 120.- Informe Básico de fraccionamiento agrícola. - Para el otorgamiento del informe básico de fraccionamiento agrícola, el interesado, presentará en la Dirección de Gestión de Planificación, la siguiente documentación:

- 1) Solicitud dirigida al director de Planificación, con la firma del o de todos los propietarios del predio o su representante legal;
- 2) Copia de cédula del propietario;
- 3) Copia de las escrituras del terreno debidamente registradas;
- 4) Copia del comprobante de pago del impuesto predial del año en curso; y,
- 5) Coordenadas de ubicación

El informe básico será emitido por la Dirección de Gestión de Planificación, en base a los lineamientos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Plan de Uso y Gestión del Suelo y/o Planes parciales y previa inspección al sitio.

Los contenidos mínimos de este informe serán:

- 1) Datos informativos del propietario;
- 2) Datos de ubicación del predio;
- 3) Datos de las categorías de ordenamiento territorial del sector;
- 4) Lineamientos generales para el proyecto:
 - i. Del contexto urbano;
 - ii. Del uso principal y los usos compatibles;
 - iii. De las formas de ocupación del suelo;
 - iv. De los coeficientes de ocupación del suelo (COS);
 - v. De los coeficientes de utilización del suelo (CUS); y,
 - vi. De las redes de infraestructura de servicios básicos,

El Informe Básico de fraccionamiento rural tendrá validez un año.

Artículo 121.- Informe técnico de aprobación de fraccionamientos agrícola.- Para su aprobación la Dirección de Gestión de Planificación emitirá informe técnico de aprobación de fraccionamiento agrícola, sustentada en la revisión de la siguiente documentación:

- 1) Solicitud al Alcalde o Alcaldesa, en el formulario correspondiente, con la firma del o de todos los propietarios del predio o su representante legal y del proyectista que esté registrado en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas;
- 2) Memoria descriptiva del proyecto;
- 3) Propuesta de Fraccionamiento mismos que contengan:
 - i. Levantamiento planimétrico a escala de acuerdo a norma técnica de dibujo conteniendo información sobre accidentes geográficos del terreno, construcciones existentes, líneas de alta tensión, vertientes, esteros, ríos, quebradas y linderos dimensionados, cuadro de áreas, identificación del norte, los nombres de los colindantes e identificación;

- II. Se presentará la implantación global de acuerdo a la escritura madre, con las ventas parciales que se hayan realizado y la propuesta de fraccionamiento;
 - III. Adicionalmente se adjuntará la fracción con las coordenadas, cuadros de resumen de áreas y linderos;
 - IV. Estos planos podrán ser en formato A4 o a escala que se requiera, (aplica para todos los tipos de fraccionamientos, adjuntar plano original y 2 copias); y,
 - V. Un CD debidamente identificado con Información digital de la planimetría en formato DWG, DXF, SHAPE FILE.
- 4) Informe emitido por Gobierno Autónomo Provincial de Orellana, sobre el ancho y derecho de vía del predio a fraccionar;
 - 5) Copia de la escritura pública;
 - 6) Pago de Impuesto Predial del año en curso;
 - 7) Certificado de Gravámenes actualizado otorgado por el Registro de la Propiedad;
 - 8) Carnet de inscripción del profesional que elabora la planimetría, copia de cédula y SENESCYT;
 - 9) Certificado de no adeudar al Municipio del o los solicitantes; y,
 - 10) Copias de cédula y papeleta de votación de los solicitantes.

Se adjunta lámina con el diseño establecido por la entidad municipal para la presentación de las planimetrías

Artículo 122.- Informe legal de aprobación de división o fraccionamiento.- Una vez que la Dirección de Gestión de Planificación entregue el informe técnico de aprobación del proyecto definitivo de la urbanización o fraccionamiento, y la Unidad de Avalúos y Catastros entregue las claves catastrales provisionales, Procuraduría Síndica emitirá el informe legal favorable de la aprobación de la urbanización o fraccionamiento y el proyecto de la ordenanza para aprobación del Concejo Municipal, o de la Resolución Administrativa de aprobación del fraccionamiento, según sea el caso.

Artículo 123.- De la aprobación de división o fraccionamiento. - Las urbanizaciones las aprobará el Concejo Municipal a través de una ordenanza, previos informes técnicos de la Dirección de Gestión de Planificación, e informe legal de Procuraduría Síndica, en tanto que los fraccionamientos de hasta 10 lotes se las aprobará a través de resolución administrativa por parte de Alcaldía, igualmente sustentada en los correspondientes informes técnicos y legales.

Artículo 124.- Publicación de la ordenanza o resolución de aprobación de una división o fraccionamiento. - Una vez que el Concejo Municipal haya aprobado la ordenanza de urbanización, Secretaría General archivará la documentación y una copia de los planos aprobados, y distribuirá las restantes copias a las Direcciones de Planificación, Obras Públicas, Unidad de Avalúos y Catastros, Procuraduría Síndica, Registrador de la Propiedad y, al promotor de la urbanización. Así como también enviara la ordenanza para su publicación en la página web institucional

Artículo 125.- Entrega y transferencia de áreas verdes y comunales.- Procuraduría Síndica sobre la base de la ordenanza de aprobación o de la resolución de la

división o fraccionamiento, más el informe de la Unidad de Avalúos y Catastros sobre la recepción física y documental de las áreas verdes y comunales que entregan los promotores al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas y se sujetara a lo que dispone el COOTAD.

Artículo 126.- Avalúo de los predios a dividirse o fraccionarse. La Unidad de Avalúos y Catastros establecerá el avalúo catastral de los lotes individuales de la urbanización o fraccionamiento, y lo incorporará al catastro urbano. Este avalúo si es el caso podrá servir de referencia para garantizar las obras de urbanización.

Artículo 127.- Devolución de las garantías de obras en división o fraccionamiento. - Para la devolución de las garantías de ejecución de las obras de urbanización o fraccionamiento se suscribirá el acta de entrega recepción de las obras ejecutadas entre el promotor de la urbanización y los representantes legales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas, previo informe técnico de la Dirección de Gestión de Obras Públicas.

También se podrá hacer un levantamiento parcial de garantías previo la presentación de informes técnicos de la Dirección de Gestión de Obras Públicas por el cumplimiento de fases programadas en el cronograma valorado de ejecución de obras.

Artículo 128.- Inspecciones y control de las divisiones o fraccionamientos.- Para el control de las urbanizaciones o fraccionamientos dos a diez predios la Dirección de Gestión de Obras Públicas designará un fiscalizador quien receptorá la ordenanza o resolución de la urbanización, según el caso y realizará inspecciones de oficio para constatar la ejecución del proceso de habilitación del suelo en las siguientes fases:

- 1) Replanteo de ejes de vías nivelados.
- 2) Construcción de bordillos en aceras y redes eléctricas y telecomunicaciones.
- 3) Antes de cubrir las redes de infraestructura subterráneas, previa su aprobación por la empresa correspondiente.
- 4) Antes de colocar la capa de rodadura de las vías.
- 5) Cuando las obras de urbanización hayan concluido.

Artículo 129.- Recepción de urbanizaciones o fraccionamientos. - La Dirección de Gestión de Obras Públicas receptorá las siguientes obras cuando hayan concluido:

- 1) Construcción de los sistemas de agua potable y alcantarillado con conexión a los lotes y a las redes de servicio urbano,
- 2) Construcción de calzadas, aceras, parterres, bordillos y áreas encepadas o arborizadas.
- 3) Construcción de instalaciones del sistema eléctrico,
- 4) Construcción e instalación del sistema de telecomunicaciones,
- 5) Construcción e instalación del sistema contraincendios
- 6) Construcción y habilitación de áreas verdes y parques,
- 7) Delimitación de lotes con mojones de hormigón,

- 8) Señalización de lotes y su demarcación clara y visible.

Artículo 130.- Procedimiento para la entrega recepción de obras de urbanizaciones o fraccionamientos. Previa a la entrega - recepción de las obras de infraestructura, la Dirección de Gestión de Obras Públicas dispondrá que las empresas de servicios efectúen la inspección final de las obras y emitan los informes correspondientes. Si todos los informes son favorables, el departamento legal elaborará el acta de entrega - recepción de las obras, que será suscrita por el director de esta Dirección en representación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas y por el propietario de la urbanización o su representante y se procederá de oficio o a petición de parte, al trámite de devolución de la garantía de la obra.

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

Artículo 131.- Provisión de área verde, comunitaria y vías. - En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal como bienes de dominio y uso público.

Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización.

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

En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad, 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.

Dentro del rango establecido, no se considerarán a los bordes de quebrada y sus áreas de protección, riberas de los ríos y áreas de protección, zonas de riesgo, playas y áreas de protección ecológica.

Para la realización de los diferentes proyectos que constan en los planes de ordenamiento territorial, la municipalidad coordinará la participación de los propietarios de terrenos, sean estos personas naturales o jurídicas, que hubieren sido afectados por las acciones que prevén dichos planes o que, tengan interés en el desarrollo de las mismas, para lo cual impondrá a los propietarios la obligación de ceder gratuitamente los terrenos comprendidos en el sector en que se han de ejecutar obras municipales de urbanización en las siguientes proporciones:

- a) Cuando se trate de ensanchamiento de vías y de espacios abiertos, libres o arborizados o para la construcción de acequias, acueductos, alcantarillados, a ceder gratuitamente hasta el cinco por ciento de la superficie del terreno de su propiedad, siempre que no existan construcciones. Si excediere del cinco por ciento mencionado en el inciso anterior, se pagará el valor del exceso y si hubiere construcciones, el valor de éstas, considerando el valor de la propiedad determinado en la forma prevista en este Código; y,
- b) Cuando se trate de fraccionamientos, a ceder gratuitamente la superficie de terreno para vías, espacios abiertos, libres y arborizados y de carácter educativo, siempre que no exceda del treinta y cinco por ciento de la superficie total.

Artículo 132.- 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 pronunciadas, 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 con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, como al Plan de Uso y Gestión de Suelo, mientras que las áreas comunales, producto de la división o fraccionamiento servirán para generar áreas verdes, que sirvan como: áreas de protección, bosques, parques, etc. los cuales generen pulmones verdes dentro del cantón.

Artículo 133.- 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 134.- Trazado de los lotes. - Los lotes tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica. Tendrán como mínimo la superficie, tipo de implantación, dimensiones de frente, lote y retiros aquellos que han sido asignados para cada PIT de conformidad a lo establecido en el Plan de Uso Y Gestión del Suelo y de acuerdo a los ANEXOS 7 y 8 de la presente Ordenanza.

Artículo 135.- 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 136.- Prohibición de división o fraccionamiento de lotes. - Queda terminantemente prohibido el fraccionamiento de los lotes en superficies inferiores a las dimensiones establecidas en cada PIT, excepto para fines de interés social; en caso de particiones judiciales o extrajudiciales, donaciones, se procederá de acuerdo a ley correspondiente para tal caso.

El fraccionamiento en área rural se sujetara de acuerdo a los frentes mínimos y áreas mínimas establecidas de acuerdo a cada PIT determinados en el plan de uso y gestión del suelo, lo que producirá que los fraccionamientos y subdivisiones, sean factibles de fraccionar o subdividir, hasta alcanzar el área mínima establecido, del polígono de intervención, por lo que no podrá plantearse la división o fraccionamiento de predios posterior al trámite ya realizado, salvo para proyectos habitacionales de interés social

CAPÍTULO VIII

LOTES, FAJAS Y EXCEDENTES DE TERRENO MUNICIPALES

Artículo 137. 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

Artículo 138. Lotes municipales. - Por lotes municipales se entienden 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.

Artículo 139. Fajas municipales. - Por fajas municipales o metropolitanas se entienden 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.

Artículo 140. Forma de adquisición fajas municipales. - Las fajas municipales o metropolitanas solo pueden ser 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 141. Bienes Mostrencos. - Para efecto del presente artículo se entienden mostrencos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido; en este caso los gobiernos autónomos descentralizados municipales mediante ordenanza establecerán los mecanismos y procedimientos para regularizar bienes mostrencos.

Artículo 142. Excedentes o Diferencia de áreas. - Por excedentes o diferencias en los lotes o fajas municipales, se entienden 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. Para el caso de las demás instituciones del sector público, se aplicará a lo dispuesto en el siguiente artículo.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas de oficio o a petición de parte, con sustento en la escritura y certificado actualizado del Registro de la Propiedad, a través de la Unidad de Avalúos y Catastros y de la Unidad de Ordenamiento Territorial de la Dirección de Gestión de Planificación, realizará la medición o comprobación de la superficie del terreno, previo la rectificación y regularización correspondiente a favor del propietario del lote que tiene error en la medición, en el que establecerá el avalúo catastral municipal.

Artículo 153. Excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada.- Por excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende a aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superan el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas. En ambos casos su titularidad no debe estar en disputa.

Los excedentes que no superen el error técnico de medición, se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados.

Artículo 154. Error técnico admisible. - El error técnico admisible de medición del área original que conste en el respectivo título de propiedad, se establece en los siguientes términos:

- ▶ En el sector urbano el 5%
- ▶ En el sector rural, conforme a la siguiente tabla:

Desde	Hasta	Porcentaje
0 m ²	50.000 m ² (5has)	20%
50.001 m ²	100.000 m ² (10has)	10%
100.001 m ²	500.000 m ² (50has)	5%
500.001 m ²	En adelante	2%

Si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad. Para la aplicación de la presente normativa, se entiende por diferencias el faltante entre la superficie constante en el título de propiedad y la última medición realizada.

El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal de oficio o a petición de parte realizará la rectificación y regularización correspondiente, dejando a salvo las acciones legales que pueden tener los particulares. El registrador de la propiedad, para los casos establecidos en el anterior y presente artículo, procederá a inscribir los actos administrativos de rectificación y regularización de excedentes y diferencias, documentos que constituyen justo título, dejando a salvo los derechos que pueden tener terceros perjudicados.

Artículo 155. Adjudicación forzosa.- Cuando una faja de terreno de propiedad del Gobierno Municipal hubiere salido a la venta mediante el procedimiento de pública subasta y no se hubieren presentado como oferentes algunos de los propietarios colindantes, el gobierno municipal procederá a expedir el respectivo título de crédito por un valor igual al de la base de la subasta, a cargo del propietario colindante que, a su juicio, sea el más llamado para adquirirla, valor que se cubrirá por la vía coactiva, si se estimare necesario y sin que dicho propietario pueda rehusar el pago alegando que no le interesa adquirir la mencionada faja. Para tal pago la municipalidad podrá otorgar plazos de hasta cinco años. En el caso de propietarios pertenecientes a grupos de atención prioritaria la municipalidad tomará medidas de acción positiva. Si únicamente existe un colindante la adjudicación forzosa será directa.

CAPÍTULO IX:

CONSIDERACIONES PARTICULARES PARA EL AREA RURAL Y VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Artículo 156. Del servicio de agua para el consumo humano y tratamiento de aguas residuales.- 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.

Artículo 157. 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 158. 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 beneficiada 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.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal gestionara 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.

CAPÍTULO IX

DE LA EDIFICACION

Artículo 159. Edificación. - Es toda obra de construcción que se realiza para concretar un uso determinado y posibilitar el aprovechamiento urbanístico de un predio, para lo cual habrá de someterse a las disposiciones de la zonificación asignada al sector y de las Normas de Arquitectura y Urbanismo. En consecuencia, toda edificación que se proyecte en áreas urbanas debe obtener un permiso

otorgado por la Dirección de Planificación, una vez verificado el cumplimiento de tales normativas y disposiciones, así como también a lo dispuesto en los siguientes artículos.

Artículo 160. Retiros. - En los sectores en los que la zonificación lo determine, las edificaciones deberán respetar los retiros frontales, laterales y posteriores. En los retiros frontales, se podrá ocupar únicamente en planta baja para local comercial o estacionamiento cubierto en un máximo del 30% del frente del lote y el sobrante deberá permanecer ajardinados o pavimentados. Los retiros laterales y posteriores podrán ocuparse en planta baja hasta una altura máxima de 3,50 metros, medida desde el nivel natural del terreno y siempre que las terrazas resultantes no sean accesibles, excepto si se trata de rampas vehiculares en terrenos de pendiente negativa. Este adosamiento será en un porcentaje máximo del 70 % de la dimensión del lindero a adosarse.

Artículo 161. 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 lo establecido en la presente Ordenanza.

Deberá disponerse de parqueos 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 capacidades especiales.
- 3.- Toda edificación de uso no específico o especial que no esté contemplado se regirá al criterio técnico de la Dirección de Planificación.
- 4.- Toda construcción de uso público deberá disponer de accesibilidad para personas con capacidades especiales, no se podrán construir aquellas que presenten barreras arquitectónicas.

Artículo 162. 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 IPRUS, ocupando espacio aéreo, en plazas, avenidas, paseos y más sitios de circulación, salvo las excepciones que se puntualizan en el artículo siguiente.

Artículo 163. Excepciones para obras voladizas. - Las obras voladizas que por excepción se construyeran rebasando la IPRUS 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 IPRUS 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 10% de la dimensión total de la vía.
- 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 existentes.

Artículo 164. Edificaciones destinadas a alojamiento temporal. - Las edificaciones destinadas a alojamiento temporal, tales como hoteles, residenciales, hostales, moteles 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 165. Disposición sobre fachadas. - A partir de la aprobación de la presente Ordenanza, la Dirección de Gestión de Planificación dispondrá que los propietarios de las edificaciones que se encuentran sin un mantenimiento adecuado procedan a 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 166. Arreglo de fachadas. - El arreglo y pintado de las fachadas frontales de las edificaciones en el área urbana mantendrán los colores tradicionales utilizados en el Cantón o en su defecto se optará por los colores del estudio de intervención cromática que deberá realizarse por la Dirección de Gestión de Planificación.

Artículo 167. 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.

Artículo 168. Estándares. - 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.

CAPÍTULO X

DISEÑO DE VÍAS - AVENIDAS, CALLES, NUMERACIÓN

Artículo 169. Sistema vial urbano. - Para el sistema vial urbano se establece la siguiente estructuración y secciones viales, tomando en cuenta las características funcionales y técnicas tales como: sistemas de transporte existentes, características de capacidad de las vías, demanda vehicular y la relación con las actividades de la población.

El sistema vial urbano se clasifica funcionalmente de la siguiente manera: Vías expresas, vías arteriales principales, vías arteriales secundarias, vías colectoras, vías locales, vías peatonales, ciclo vías; y, escalinatas. Se deberá considerar la jerarquización vial que define el PUGS en el componente estructural.

Artículo 170. Características de las vías. - El ancho y las características de las vías serán determinados por la Dirección de Gestión 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, en el sector rural lo establecerá el Gobierno Provincial de Orellana.

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 171. Construcción y mantenimiento de aceras. - El propietario de un inmueble, tiene la obligación de construir, mantener y reparar las aceras y las vías cuando estas resultaran afectadas, acatando las normas constructivas que señalen para el efecto.

Artículo 172. 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.

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

- i. 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.
- j. Cuando la altura de la acera sea hasta de veinte (20) centímetros, en el filo del bordillo podrá realizarse un chaflán 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.
- k. 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.

- I. Para facilitar el uso de las aceras por parte de las personas con capacidades especiales, éstas deberán ser construidas de acuerdo a las normas establecidas por el CONADIS.

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

Artículo 173. 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 174. Nomenclatura de vías. - Se respetarán los nombres asignados a las vías por ordenanzas o resoluciones.

Artículo 175. Sugerencias para la nomenclatura. - A través del Concejo Municipal, 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 176. Informe de nominación. - 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 177. 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 178. 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 179. 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.

CAPÍTULO XII

DE LOS CENTROS POBLADOS

Artículo 184. Territorios Comunes. - En las parroquias rurales con territorios comunales los centros poblados existentes deberán estar debidamente registrados en la Dirección de Gestión de Planificación, para lo cual deben contar con el aval de la directiva de la comunidad, la resolución de creación de la comunidad y la certificación del GAD parroquial correspondiente. Además, deberán contar con la

aprobación por parte del Concejo Municipal del levantamiento catastral, diseño vial y delimitación del centro consolidado.

Aquellas poblaciones que, hasta la fecha de aprobación de esta Ordenanza, han sido beneficiados por la municipalidad con el levantamiento y aprobación del centro consolidado deberán regularizar su situación mediante la presentación de los documentos faltantes indicados en el párrafo primero de este artículo.

El lote mínimo en estos centros poblados será de 600 m², con frente mínimo de 20m, la implantación de la edificación será aislada con retiros y la altura máxima de la edificación será de 8m (2 pisos).

Artículo 185. Conformación de nuevos centros poblados en territorio comunales. - se permitirá siempre que cumplan con los siguientes requisitos:

Para el inicio del trámite deberá presentar la escritura global de la comunidad, nombramiento de la directiva de la comunidad y de la asociación con personería jurídica, y resolución de asamblea de la directiva de la comunidad y de la asociación a la que pertenece que crea el nuevo centro poblado;

Previo a la aprobación de un centro consolidado los interesados deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- Que la comunidad propuesta tenga un territorio de radio mínimo de 3.00 km;
- Que el número de pobladores del nuevo centro poblado sea mínimo de 30 familias que no pertenezcan a otro centro y cuyo lugar de vivienda y domicilio habitual sea el poblado a conformarse (declaración juramentada por familia).
- Que cuente con mínimo de 3.00 has (tres hectáreas), con 600m² para cada vivienda. Dentro del rango establecido, no se considerarán a los bordes de quebradas y sus áreas de protección, riberas de los ríos y áreas de protección, zonas de riesgo, playas y áreas de protección ecológica. El área verde y comunal deberá estar ubicada en un lugar accesible y equidistante a los lotes que va a servir.
- Que la actividad de la gente solicitante sea compatible al uso del suelo y acorde al lugar donde se implante el nuevo centro.
- Cumplido los requisitos anteriores se deberá contar con el informe de factibilidad del GAD parroquial respectivo. Finalmente se presentará a la Dirección de Gestión de Planificación del GAD Municipal los planos que contienen el levantamiento catastral, diseño vial y definición del centro consolidado para que mediante informe, se proceda con la aprobación del Concejo Municipal. Estos requisitos deberán estar debidamente comprobados, caso contrario no se dará trámite a la conformación requerida.

Artículo 186. Para la conformación de nuevos centros poblados en territorios comunales

Los interesados deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- Que se encuentre a mínimo 8.00 km de distancia de algún centro poblado ya existente; el mismo que deberá prestar servicios a fincas aledañas con actividades agrícolas, ganaderas, agroforestales, agroindustriales, o industriales si fuera el caso;
- Que tenga un radio de influencia de 5.00 km;
- Que el número de pobladores del nuevo centro poblado sea mínimo de 30 familias que no pertenezcan a otro centro poblado y cuyo lugar de vivienda y domicilio habitual sea el poblado a conformarse.
- Que cuente con mínimo 5 has (cinco hectáreas), con fraccionamiento mínimo de 600 m², dentro del rango establecido, no se considerarán a los bordes de quebrada y sus áreas de protección, riberas de los ríos y áreas de protección, zonas de riesgo, playas y áreas de protección ecológica. Esta área verde deberá estar ubicada en un lugar accesible y equidistante a los lotes a servir.
- Que las actividades de la gente solicitante sean acordes al lugar donde se implante el nuevo centro.
- Que el área donde se va a asentar el nuevo centro poblado sea compatible al uso del suelo, cuente con acceso carrozable y con factibilidad de acceso a servicios de agua y energía eléctrica.
- Cumplidos los requisitos anteriores se deberá contar con el informe de factibilidad del GAD parroquial respectivo. Finalmente se presentará a la Dirección de Gestión de Planificación del GAD Municipal los planos que contienen el levantamiento topográfico, diseño vial y definición del centro consolidado para que, mediante informe, se proceda con la aprobación del Concejo Municipal.

Estos requisitos deberán estar debidamente comprobados, caso contrario no se dará trámite a la conformación requerida.

CAPÍTULO XIII: DE LAS PLAZAS, ESPACIOS LIBRES, PORTALES Y BIENES PÚBLICOS

Artículo 187. 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 188. 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 189. Sujeción a los planes sectoriales. - La Dirección de Gestión 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 y el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Artículo 190. 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.

CAPÍTULO XI

DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 143.- Responsabilidad por las infracciones. - Son responsables solidarios de las infracciones el propietario, los directos ejecutores o quienes coadyuven a ejecutar, directa o indirectamente, una infracción, incluso en el caso de personas jurídicas, siendo solidarios en la infracción las personas naturales que actuaron a su nombre o por ella.

El arquitecto/a, ingeniero/a ó empresa constructora será responsable de la obra en ejecución hasta que se presente un documento a la Dirección de Gestión de Planificación y Comisaría Municipal, donde se indique que se ha dado por terminado el contrato entre ambas partes. E inmediatamente se deberá notificar al propietario de que deberá contratar a otro profesional o empresa constructora para que esté a cargo de la construcción.

Artículo 144.- Obligación de reparar el daño causado. - La aplicación de sanciones no exime al infractor de la obligación de adoptar a su costa las medidas necesarias para corregir las consecuencias de la acción prohibida, reponer las cosas al estado anterior del cometimiento de la infracción o realizar las obras o ejecutar los actos necesarios para su restablecimiento.

Artículo 145.- Circunstancias agravantes. - Son agravantes la falta de comparecencia ante la autoridad competente habiendo sido citados y la reincidencia en la inobservancia a las normas vigentes, ya sea por el propietario o el constructor en la misma obra o en otra de su propiedad o bajo su administración.

Artículo 146.- Prescripción. - Las infracciones y sanciones prescribirán en cinco años, salvo que otra normativa disponga un plazo diferente.

El plazo de prescripción de las infracciones comenzará a contarse desde el día en que la infracción se hubiera cometido. Interrumpirá la prescripción la iniciación, con conocimiento del interesado, del procedimiento sancionador, reanudándose el plazo de prescripción si el expediente sancionador hubiere caducado.

El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a contarse desde el día siguiente a aquel en que se notifique la resolución en firme.

Conforme lo establece en el Artículo 399 del COOTAD.

Artículo 147.- Procedimiento. - Conocido el cometimiento de una infracción, la Dirección de Gestión de Planificación realizará inspecciones técnicas y elaborará el informe técnico correspondiente tales como: avalúos de avance de obra, avalúos de proyectos y otros, posterior se iniciará el proceso administrativo sancionador.

Artículo 148.- Sanciones. - La Comisaría Municipal tiene la plena competencia para establecer sanciones administrativas, para el juzgamiento y para hacer cumplir la resolución dictada en ejercicio de su potestad sancionadora, de las infracciones de este capítulo, siempre en el ámbito de sus competencias y respetando las garantías básicas del debido proceso contempladas en la Constitución de la República.

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

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

Artículo 149. Suspensión de las obras. - La orden de suspender las obras no constituye sanción y no contrapone de la aplicación de otras que correspondan.

Artículo 150. Revocatoria de permisos para edificación. - Cumplido el debido proceso, las Direcciones correspondientes revocarán el permiso y los planos de construcción si comprueba que existen datos o representaciones gráficas falsas en las solicitudes y planos. La revocatoria también podrá aplicarse si se demuestra que la aprobación o el permiso no se ajustan a lo que se establece en la presente normativa.

Artículo 151. Cobro mediante coactiva. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas cobrará mediante coactiva, las multas y costos que no fueren oportunamente pagados por los infractores. La Dirección de Gestión Financiera emitirá los títulos de crédito, previa notificación de la Comisaría Municipal o el delegado de Juzgamiento de Infracciones, con la resolución ejecutoriada o confirmada por la Alcaldía.

Artículo 152. Competencias. - Tienen competencia para conocer las infracciones a las disposiciones de este Capítulo el Comisario Municipal, en el territorio en el cual ejerzan sus funciones.

Artículo 153. Uso indebido de bienes inmuebles y de edificaciones de propiedad Municipal. - El uso indebido, destrucción, demolición, derrocamiento, en la estructura de bienes inmuebles o edificaciones de propiedad municipal constituye una infracción y será sancionada conforme el principio de tipicidad.

Artículo 154. Penas aplicables. Son penas aplicables a los infractores las disposiciones de este Libro, sin perjuicio de imponer simultáneamente, las siguientes:

- 1) Clausura de la obra;
- 2) Multa;
- 3) Revocatoria de aprobación de planos;
- 4) Revocatoria del permiso de construcción;
- 5) Derrocamiento y/o demolición;
- 6) Ejecución del monto total del fondo de garantía otorgado a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas; y,
- 7) Retiro de herramientas, equipos y maquinarias.

Artículo 155. Infracciones en áreas Históricas y Patrimoniales. - Se prohíbe la destrucción total o parcial de bienes del Patrimonio Cultural Nacional. Cuando se trate de Edificaciones Patrimoniales se promoverá su conservación y su rehabilitación, y se constituye en infracción sin perjuicio de otras acciones penales y civiles, toda acción u omisión que promueva su destrucción, trabajos que no cumplan con las disposiciones legales, demolición o derrocamiento ilegal y serán sancionados con una sanción pecuniaria equivalente al valor de tres remuneraciones Básicas Unificadas y la restitución de la edificación destruida, derrocada o demolida a su estado original y hasta con la expropiación del inmueble declarado como bien Patrimonial.

Artículo 156. Fraccionamientos sin aprobación o sin resolución. - Los fraccionamientos no autorizados sin fines comerciales. Si de hecho se realizaren fraccionamientos sin aprobación de la municipalidad, quienes directa o indirectamente las hubieran llevado a cabo o se hubieran beneficiado en alguna forma de ellas, no adquirirán derecho alguno frente a terceros y la municipalidad podrá sancionar con una multa equivalente al avalúo del terreno a los responsables; excepto cuando el concejo municipal o distrital convalide el fraccionamiento no autorizado de asentamientos de interés social consolidados.

Artículo 157. Urbanizaciones sin aprobación o sin ordenanza. Los que dividan, fraccionen, urbanicen, vendan o construyan sin que cuenten con los permisos respectivos, serán sancionados con multa equivalente al valor del terreno, según el avalúo real municipal y con la suspensión de las obras hasta que se presenten los planos aprobados y la correspondiente ordenanza del Concejo Municipal.

Artículo 158. División, Fraccionamiento o Urbanizaciones que no entreguen las obras de infraestructura básica y accesos.

El promotor que venda lotes o construya, en urbanizaciones o divisiones que cuenten con aprobación de los planos, resolución u ordenanza, según el caso, pero aún no entreguen las obras de infraestructura básica y accesos al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas o las empresas proveedoras de servicios, será sancionado con el equivalente al valor del terreno, según el avalúo real municipal.

Artículo 159 . Construcciones sin permiso. - Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin el permiso de construcción, o contando con los planos aprobados y con permisos de construcción, pero lo hagan sin cumplir con estos, serán sancionados con el 10% del costo del proyecto ejecutado hasta la fecha y con la suspensión de las obras hasta que justifique el permiso de construcción, pudiendo llegar incluso al derrocamiento y/o conforme el principio de tipicidad.

Artículo 121. Construcción sin planos aprobados, ni permiso de construcción. - Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones que respeten las normas de zonificación, pero no tengan planos aprobados ni permiso de construcción, serán sancionados con multa equivalente al diez por ciento (10%) del avalúo de la obra ejecutada y con la suspensión de la construcción hasta que presente el permiso correspondiente; pudiendo llegar al derrocamiento o demolición de la obra.

Artículo 160. Plazo para presentar los planos y permisos de construcción aprobados.- El plazo para presentar los planos y permisos de construcción debidamente aprobados será de 30 días, contados a partir de la fecha de notificación de la resolución correspondiente.

Artículo 161. Construcción sin dirección técnica o sin contrato de construcción. - En áreas urbanas que construyan edificaciones mayores a 500m² o mayor a tres pisos, sin contar con el contrato de dirección técnica o construcción a cargo de un profesional de la construcción (arquitecto, ingeniero o empresa constructora), serán sancionados con multa equivalente al diez por ciento (10%) del avalúo de la construcción hasta la fecha ejecutada, y la suspensión de la obra.

Teniendo como plazo 30 días para presentar el contrato con un profesional o empresa constructora para la culminación de la construcción.

Artículo 162. Construcción sin letrero de identificación. - En toda habilitación de suelo y edificación que se encuentre en ejecución en el cantón La Joya de los Sachas, deberá publicar los números de aprobación de planos y de permiso de construcción correspondiente, así como el nombre del profesional responsable de la ejecución de las obras en habilitación del suelo y del proceso constructivo en edificaciones. Esta información deberá exponerse en la parte frontal del lote en el que se desarrolla la ejecución de las obras o el proceso constructivo, la falta de publicidad de esta información generará la presunción de hecho de su inexistencia y generará la suspensión inmediata de la obra. El propietario podrá demostrar que la obra obtuvo los permisos y licencias, en cuyo caso una vez que haya presentado los permisos podrá reiniciar la obra de inmediato, sin perjuicio de las sanciones pecuniarias que correspondan.

Artículo 163. Inmueble destinado a actividades no permitidas o incompatibles. - Los que destinen un predio o edificación a actividades que impliquen usos de suelos no permitidos o incompatibles previstos en los PIT, establecidos en el anexo 2, serán sancionados con multa equivalente al ciento veinticinco por ciento (125%) de la remuneración básica unificada y con la clausura del local.

Artículo 164. Inmuebles o construcciones abandonadas.- Los inmuebles o construcciones sin terminar que presenten evidentes signos de abandono, inseguridad y que afecten la salud de los vecinos o al ornato de la ciudad, serán sancionados con multa equivalente al ciento por ciento (100%) de la remuneración básica unificada y tendrán un plazo de noventa días para revertir su situación actual, caso contrario del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas iniciara el tramite coactivo hasta llegar a la hipoteca y posterior remate del inmueble.

Artículo 165. Incumplimiento del deber de conservar y situación de ruina.- La ruina de un edificio, construcción o instalación es el estado de mala conservación de su estructura o de alguno de sus elementos físicos, de manera tal que lo haga inservible para el uso o amenace derrocamiento, desprendimientos u otros daños graves para la salud y la seguridad de las personas. La administración municipal determinará técnicamente que un edificio, construcción o instalación se encuentra en estado de ruina, y 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 del Cantón La Joya de los Sachas 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. En el caso de inmuebles protegidos de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas el derrocamiento será extraordinario y de no ser competencia de este nivel de gobierno requerirá informe favorable previo del ente nacional de conservación patrimonial.

El incumplimiento del deber de conservación de bienes inmuebles protegidos será declarado por la administración municipal sin esperar a su estado de ruina, previa audiencia al propietario. Esta declaración conllevará una orden de ejecución de las obras de conservación o rehabilitación necesarias a cargo del propietario del inmueble.

Artículo 166. Lotes sin cerramientos. - Los predios urbanos deben estar debidamente delimitados con cerramientos seguros, que aporten al ornato de la ciudad y en las dimensiones establecidas en esta ordenanza. El incumplimiento de esta disposición, será motivo de sanción con una multa equivalente al cero dos por mil del avalúo catastral del predio; los propietarios tendrán un plazo de noventa días para solicitar el permiso de cerramiento y un plazo no mayor de 180 días para su construcción, caso contrario del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas lo realizará en función de la zonificación del sector y cobrará al propietario con un recargo del veinte y cinco por ciento (25%) de costo total, según informe de la Dirección de Gestión de Planificación.

Artículo 167. Lotes no edificados. - Se establece un recargo anual del dos por mil (2%) que se cobrará sobre el valor, que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 507 del COOTAD.

Artículo 168. Falta de medidas de seguridad.- Los que construyan, amplíen o demuelan edificaciones sin tomar las medidas de seguridad poniendo en peligro la vida o la integridad física de las personas, la estabilidad de la propia edificación y de las contiguas, pudiendo causar perjuicio a terceros, serán sancionados con multa equivalente al cinco (5%) por ciento del valor de la construcción ejecutada hasta la fecha de la inspección y con la suspensión de las obras hasta que se adopten las medidas de seguridad.

Artículo 169. Obstaculización de inspecciones municipales. - Los que impidan u obstaculicen el cumplimiento de los trabajos de inspección municipal, serán sancionados con multa equivalente al uno por ciento (1%) de la construcción ejecutada no autorizada, además de la clausura inmediata de los trabajos de obra.

Artículo 170. Ocupación de espacios públicos. - Los que ocupen la vía o espacios públicos con materiales, equipos, construcciones o cerramientos temporales, sin el permiso correspondiente, serán sancionados con multa equivalente al cien por ciento de la remuneración básica unificada, y con el desalojo de estos materiales y/o equipos.

Artículo 171. Falta de Permisos de uso de Suelo. - Los que desarrollen una actividad socio económica, sin el permiso de uso de suelo o sin respetar lo establecido en los PIT de La Joya de los Sachas, serán sancionados conforme el principio de tipicidad.

Artículo 172. Falta de Permiso de Trabajos Varios. - Los que no hubieren obtenido el permiso de trabajos varios, o no hubieren cumplido con lo autorizado por el permiso, serán sancionados con una multa equivalente al cincuenta (50%) de los trabajos ejecutados, el juzgador utilizará las reglas de la sana crítica, sin perjuicio de que la Comisaría Municipal y la Dirección de Gestión de Planificación ordene la suspensión de la obra, su derrocamiento o demolición. Una vez que haya presentado los permisos podrá reiniciar la obra de inmediato, sin perjuicio de las sanciones pecuniarias que correspondan.

Artículo 173- Daños a bienes de uso público o privado.- El propietario o constructor que por el proceso de construcción, cause daños a bienes de uso público o privado, será sancionado con multa del costo del daño causado al bien público o privado y deberá restituir, reparar o reconstruir el daño en un plazo máximo de treinta días laborables, contados a partir de la notificación. Si en ese lapso no se hubieren reparado los daños, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas la realizará y cobrará por la vía coactiva su valor con un recargo del veinticinco por ciento.

DE LAS DISPOSICIONES

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - Las disposiciones de esta Ordenanza prevalecerán sobre las de igual o menor jerarquía que se le opongan.

SEGUNDA. - En lo no previsto en esta ordenanza, se deberá aplicar lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales; y, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, y demás leyes relacionadas.

TERCERA. - Para el caso de la lotización de interés social municipal, los retiros no se acogerán a lo establecido en el anexo 2, existiendo un retiro posterior de 3m.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

PRIMERA. - Los procesos de Urbanización, subdivisión o fraccionamiento, que estén tramitándose cuando entre en vigencia esta Ordenanza, seguirán sustanciándose de acuerdo con la normativa de la ordenanza anterior hasta su conclusión, sin perjuicio del acatamiento de las normas constantes en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

SEGUNDA. - En virtud que los Centros Poblados rurales consolidados, están dispersos en todo el territorio cantonal y que requieren de la delimitación de sus áreas urbanas, la Dirección de Gestión de Planificación elaborará el proyecto de delimitación de los Centros Poblados rurales consolidados que será puesto a consideración y aprobación del Concejo Municipal.

TERCERA. - En el transcurso de un año posterior a la aprobación de la presente ordenanza el GAD Municipal creará la Unidad De Control Territorial, el mismo que entre otras cosas velará por el cumplimiento estricto de la presente ordenanza.

CUARTA.- Para el cumplimiento del articulador en la presente ordenanza se regirá con apego al procedimiento sancionador que señala el Código Orgánico Administrativo y/o reglamento elaborado para el efecto

QUINTA.- Para los lotes que han sido fraccionados antes de la aprobación de la presente ordenanza y no se apeguen a esta normativa, se les concede el plazo de tres años para que procedan a la regularización del fraccionamiento como derecho adquirido previo justificación de posesión.

SEXTA.- Las actividades económicas realizadas dentro del cantón consideradas industriales de alto impacto e industriales de alto riesgo, según lo establecido en el artículo 38 de esta ordenanza, tendrán un plazo de 5 años a partir de la creación y aprobación de la (s) zona (s) industriales para instalarse en las mismas y programar el cierre técnico, abandono y remediación ambiental del área en la que opera actualmente.

SEPTIMA.- No podrán establecerse dentro del cantón nuevas empresas de remediación ambiental o gestión de desechos peligrosos, radio activos o explosivos hasta que se haya (n) establecido y aprobado la (s) nueva (s) zona (s) definidas como industrial (es).

OCTAVA.- Dentro de 5 años contados desde la aprobación de esta ordenanza Petroecuador o la institución a cargo, realizará las variantes de todo tipo de tubería pertenecientes a la infraestructura petrolera que atraviese por el área urbana de la cabecera cantonal.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS.

PRIMERA.- Deróguese la ordenanza que regula el uso y ocupación del suelo para la protección ambiental del cantón La Joya de los Sachas.

SEGUNDA.- Deróguese el Plan Regulador Urbano del cantón La Joya de los Sachas.

TERCERA.- Deróguese toda ordenanza, reglamento y resoluciones que se contrapongan a esta ordenanza.

DISPOSICIONES FINALES.

PRIMERA. - De la ejecución de la presente ordenanza encárguese a los directores: Planificación, Obras Públicas, Procuraduría Síndica y Comisaría Municipal.

Dado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas, a los trece días del mes de septiembre del dos mil veintiuno.

Hoover Amado Álvarez Guerrero
VICEALCALDE DEL GADMCJS

Dr. Hector Bolívar Pico Pico
SECRETARIO GENERAL

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS.- La Joya de Los Sachas, septiembre catorce de dos mil veintiuno.- Vistos.- Las 07H05.- La presente **ORDENANZA QUE REGULA EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTON LA JOYA DE LOS SACHAS**, fue conocida, discutida y aprobada en primera y segunda instancia respectivamente por el Órgano Legislativo Municipal, en las sesiones ordinaria efectuada el día jueves nueve de septiembre de dos mil 2021 y extraordinaria realizada el día lunes trece de septiembre de 2021.- **CERTIFICO.**

Dr. Hector Bolívar Pico Pico
SECRETARIO GENERAL

RAZÓN: Siento como tal que siendo las 07H10 del día martes catorce de septiembre del dos mil veintiuno, notifiqué en persona con la presente

ordenanza en su despacho al señor Doctor Luis Hernán Cordones Mejía, Alcalde del cantón La Joya de Los Sachas.- **CERTIFICO.**

Dr. Hector Bolívar Pico Pico
SECRETARIO GENERAL

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS.- La Joya de Los Sachas, septiembre catorce de dos mil veintiuno.- Vistos- Las 16H00.- De conformidad con lo establecido en el inciso cuarto del Art. 322, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO la ORDENANZA QUE REGULA EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTON LA JOYA DE LOS SACHAS**, disponiendo su ejecución.- **CÚMPLASE.**

Dr. Luis Hernán Cordones Mejía
ALCALDE DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS.- La Joya de Los Sachas, septiembre catorce de dos mil veintiuno.- Vistos.- Las 16H20.- La presente **ORDENANZA QUE REGULA EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTON LA JOYA DE LOS SACHAS**, fue sancionada por el señor Doctor Luis Hernán Cordones Mejía, Alcalde Cantonal, el día martes catorce de septiembre del año dos mil veintiuno.- **CERTIFICO.**

Dr. Hector Bolívar Pico Pico
SECRETARIO GENERAL