



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pujilí

**ORDENANZA DE REGIMEN DE SUELO URBANO Y RURAL
DEL CANTON PUJILI
– USO, OCUPACION Y EDIFICABILIDAD -**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución Política del Ecuador, el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial y Administración Descentralizada, COOTAD y el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, COPFP, señalan que el ordenamiento territorial es un proceso de *autonomía para la gestión territorial, que parte de lo local a lo regional en la interacción de planes que posibiliten la construcción de un proyecto nacional*; desarrolla la proyección espacial de las políticas sociales, económicas y ambientales para asegurar un *nivel adecuado de bienestar a la población, en donde prime la preservación del ambiente para las futuras generaciones*.

Esos mismos cuerpos legales advierten que la función social y ambiental de la tierra, la prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de las cargas y los beneficios son los principios básicos del ordenamiento territorial. Según la Constitución vigente, existe un nuevo marco político de derechos y deberes que marca una considerable ruptura con el pasado. En el artículo 415 dice: *Se adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento*.

Por su parte, tanto el COOTAD como el COPFP definen que los principios de un Plan de Ordenamiento Territorial deben *promover el desarrollo sustentable para garantizar el buen vivir y la construcción de equidad e inclusión en el territorio, fomentar las actividades productivas y agropecuarias, la prestación equitativa de servicios públicos, construcción de un hábitat y vivienda seguros y saludables*.

El COOTAD determina que la formulación e implementación de estrategias integrales de hábitat y vivienda que impliquen servicios, espacio público, transporte público, equipamiento, gestión del suelo y gestión de riego, deben estar acordes a los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad; adicionalmente, asigna a los Gobiernos Autónomos Descentralizados la responsabilidad de la prestación de los servicios públicos y la implementación de las obras, asegurando la distribución equitativa de los beneficios y las cargas. De modo más específico, señala que la planificación del ordenamiento territorial es competencia exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales.

La Planificación Territorial apunta a insertar la visión del territorio en las determinaciones, políticas y estrategias de la planificación económica, social y ambiental y racionalizar las intervenciones que cada comunidad hace en su territorio, *contribuyan al desarrollo y aprovechamiento sostenible*³.

A partir de esas nociones, el Plan de Ordenamiento Territorial del cantón Pujilí ha definido como sus objetivos el establecer una estrategia de uso, ocupación y manejo del suelo para alcanzar los objetivos económicos, sociales y ambientales del Cantón; diseñar y establecer instrumentos y procesos para la ejecución de tales intervenciones y, finalmente, procurar que las mismas tengan articulación y concordancia entre sí, con otros niveles de gobierno y con las que a nivel general se propone la colectividad, para concretar los objetivos propuestos.

Para ello, el Plan de Ordenamiento Territorial del cantón Pujilí, precisa de un adecuado soporte legal, que sea de cumplimiento obligatorio, tanto para las unidades y dependencias de la estructura municipal como para la población en su conjunto y que además, tenga un carácter vinculante para los otros niveles de gobierno que intervengan en el territorio del Cantón.

Se ha considerado pertinente que todo ese cuerpo legal conforme una sola Ordenanza con el objeto de garantizar que su estructura permanezca inalterada y que los eventuales cambios o modificaciones que puedan requerirse en el futuro se efectúen de manera integral, verificando que no se generen discordancias y evitando el riesgo de que una parte de las normas pueda quedar obsoleta respecto del conjunto.

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador dentro de su artículo 264, numeral 1; al igual que el artículo 55, literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, citan como una de las competencias exclusivas de los gobiernos municipales la de planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial;

Que, el artículo 54, literal e) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, manifiesta como una de las funciones del Gobierno Autónomo *Elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas;*

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en su artículo 2 literal 4) son lineamientos para el desarrollo el *Promover el equilibrio territorial, en el marco de la unidad del Estado, que reconozca la función social y ambiental de la propiedad y que garantice un reparto equitativo de las cargas y beneficios de las intervenciones públicas y privadas;*

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en su artículo 44, literal b), al referirse a las disposiciones generales de los planes de ordenamiento territorial; a nivel cantonal se observará el siguiente criterio: *contiene la localización de todas las actividades que se asiente en el territorio y las disposiciones normativas que se definan para el efecto. Corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales y metropolitanos la regulación, control y sanción respecto del uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón. Las decisiones de ordenamiento territorial de este nivel, racionalizarán las intervenciones en el territorio de todos los gobiernos autónomos;*

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su artículo 57 literal a) sobre atribuciones del concejo municipal, manifiesta que le corresponde *el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;*

Que, el artículo 47 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, establece que: *contará con el voto favorable de la mayoría absoluta de los miembros del órgano legislativo de cada gobierno;*

En uso de las atribuciones señaladas en los artículos 7 y 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización:

EXPIDE:

LA ORDENANZA DE REGIMEN DE SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTON PUJILÍ (USO, OCUPACION Y EDIFICABILIDAD)

Art. 1 Definición. La Ordenanza de Régimen de Suelo Urbano y Rural del cantón Pujilí (Uso, Ocupación y Edificabilidad), es un instrumento jurídico a través del cual se concreta el Plan de Ordenamiento Territorial y que proyecta el modelo de territorio deseado, a partir del desarrollo de las competencias del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón. Define la localización y la naturaleza de las acciones públicas y privadas, en virtud de las características del territorio.

Según lo dispuesto en el artículo 466 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Plan de Ordenamiento Territorial orientará el proceso urbano y territorial del cantón para lograr un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a través de la mejor utilización de los recursos naturales, la organización del espacio, la infraestructura y las actividades conforme a su impacto físico, ambiental y social, con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes y alcanzar el buen vivir.

Art. 2 Objeto. La Ordenanza de Régimen de Suelo Urbano y Rural del cantón Pujilí (Uso, Ocupación y Edificabilidad), tiene como objeto regular y ordenar el territorio que constituye la jurisdicción del cantón Pujilí mediante un conjunto de disposiciones legales, normativas y técnicas de obligatorio cumplimiento para la ciudadanía y de otros instrumentos de planificación y gestión que, de conformidad con la Constitución y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, son responsabilidad y competencia exclusiva y privativa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pujilí.

Art. 3 Componentes. La Ordenanza de Régimen de Suelo Urbano y Rural del cantón Pujilí (Uso, Ocupación y Edificabilidad), se compone de todo el contenido de los textos, mapas y tablas que constan en los siguientes documentos técnicos y legales:

LIBRO 1: Régimen del Suelo

CAPITULO I: DEFINICION Y CLASIFICACION DEL SUELO

CAPITULO II: DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO

CAPÍTULO III: DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN URBANA

CAPITULO IV: DE LOS PROCESOS DE HABILITACION DE SUELO URBANO

CAPITULO V: DE LA EDIFICACION

LIBRO 2: Ordenamiento y administración urbana

CAPITULO I: DE LA ZONIFICACION DE USO Y OCUPACION DEL SUELO

CAPITULO II: DE LOS PERMISOS

CAPITULO III: INFRACCIONES Y SANCIONES

Art. 4 Alcance. Las disposiciones de la presente ordenanza, expresadas en sus componentes técnicos y legales, se aplicarán en toda la jurisdicción territorial del cantón Pujilí, provincia de Cotopaxi.

Art. 5 Jerarquía normativa. El contenido de esta Ordenanza y de sus componentes técnicos y legales están plenamente alineados con los preceptos legales y constitucionales vigentes, por lo cual prevalecerán por sobre cualquier otra ordenanza, acto administrativo o normativo municipal expedido con anterioridad, que contravenga sus disposiciones.

Art. 6 Vinculación jurídica. La Ordenanza de Régimen de Suelo Urbano y Rural del cantón Pujilí (Uso, Ocupación y Edificabilidad), expedido por el Concejo Municipal del cantón Pujilí, es de cumplimiento obligatorio, confiere derechos y crea obligaciones tanto para la administración municipal como para los habitantes del cantón. Las normas secundarias que se generen deberán ser concordantes con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Pujilí.

Art. 7 Jerarquía superior. La Ordenanza de Régimen de Suelo Urbano y Rural del cantón Pujilí (Uso, Ocupación y Edificabilidad), tendrá prelación por sobre las disposiciones expedidas por el Concejo que contravengan, modifiquen o disminuyan el contenido o alcance de ésta.

Art. 8 Vigencia y modificación. La Ordenanza de Régimen de Suelo Urbano y Rural del cantón Pujilí (Uso, Ocupación y Edificabilidad), entrará en vigencia a partir de su expedición, previa aprobación de la mayoría absoluta del Concejo. Tendrá el plazo de 20 años, y para reformarlo, se seguirá el mismo procedimiento empleado para su aprobación original. De manera periódica, cada cinco años, la Dirección de Planificación Estratégica, evaluará la documentación técnica y legal de la presente Ordenanza y propondrá a la Alcaldía Municipal las modificaciones pertinentes, respaldadas en estudios técnicos y jurídicos que las justifiquen. Cuando factores impredecibles que acontezcan en el futuro incidan de modo sustancial en la ordenación del territorio, para que se realicen los cambios y ajustes necesarios se deberá contar con la documentación correspondiente, siguiendo el mismo procedimiento aplicado para la aprobación y expedición original de la Ordenanza.

Art. 9 Ejecución. La responsabilidad general de la ejecución y gestión de la presente ordenanza es del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pujilí en su conjunto a través de su Alcaldía y de todas las direcciones y departamentos de la estructura municipal, siendo la Dirección de Planificación Estratégica y Dirección de Obras Publicas las instancias directamente responsable de su aplicación, de efectuar su seguimiento y de proponer las reformas y cambios reglamentarios que se precisen en uno o más de sus componentes.

Art. 10 De la interpretación de la norma. En la interpretación de la presente normativa se aplicarán los siguientes criterios.

Toda norma se entenderá en el contexto y en función a los objetivos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Pujilí.

Para efectos de aplicación de esta norma, tendrán prelación sobre otras disposiciones de igual o menor jerarquía, aquellas que reconozcan y privilegien el principio de la función social y ambiental de la propiedad, el derecho al disfrute pleno de la ciudad y el interés general.

Art. 11 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 Estratégica, efectuará las consultas, comprobaciones y verificaciones requeridas y elaborará un informe técnico y Asesoría Jurídica presentará un informe legal, que deberá ser conocido por el Consejo Cantonal de Planificación y sometido a la resolución del Concejo Municipal, la misma que deberá ser emitida mediante ordenanza.

LIBRO I RÉGIMEN DEL SUELO

CAPITULO I: DEFINICION Y CLASIFICACION DEL SUELO

Art. 12 Objetivo del Régimen de Suelo Urbano y Rural. Regular las relaciones entre la ciudadanía, el suelo y las actividades que en él se pueden desarrollar, entendiéndose como tales, procesos de habilitación, urbanización y fraccionamiento del suelo, usos, formas de ocupación, procesos de edificación, en función de los objetivos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Pujilí y Plan Nacional de Buen Vivir, de conformidad con la Constitución y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, como competencia exclusiva y privativa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pujilí.

Art. 13 Suelo. Para efectos de esta normativa, suelo es el soporte físico-material que, siendo parte del territorio de la jurisdicción del cantón Pujilí, da cabida a la implantación de diversos usos y actividades a partir de procesos que lo habilitan para cada propósito específico.

Art. 14 Utilización. El uso y ocupación del suelo, su habilitación y edificación, deberán producirse en la forma y con las limitaciones establecidas por los instrumentos de planificación establecidos en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Pujilí, Plan Urbano, Planes Parciales o Planes Especiales.

Art. 15 Clasificación general del suelo. El suelo del cantón Pujilí se clasifica en urbano y rural, cada uno con sus correspondientes categorías. Esta clasificación regirá en toda la jurisdicción territorial del cantón, acorde a las disposiciones que contemplen los instrumentos de ordenación o planificación del territorio, expedidos por el Concejo Municipal.

Art. 16 Características del suelo Urbano. Tendrá la condición de suelo urbano el que cumpla con las siguientes características:

- 1) Tenga un claro predominio de usos residenciales y de actividades relativas a los sectores secundarios y terciarios de la economía, así como a la administración;
- 2) Cuenten con suministro de servicios básicos en condiciones suficientes y adecuadas para el abastecimiento de sus habitantes;

- 3) Goce de equipamientos, red vial integrada, infraestructura y servicios públicos; y,
- 4) Que sea determinado como tal en el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón.

Art. 17 Clasificación del Suelo Urbano. El Suelo Urbano en la Cabecera Cantonal, Cabeceras Parroquiales y Centros Poblados Menores, se clasifica en: Suelo urbano consolidado, suelo urbano en proceso de consolidación, suelo urbano no consolidado y área de expansión urbana.

Art. 18 Suelo urbano consolidado (AU1). Es el suelo en la Cabecera Cantonal, Cabeceras Parroquiales y Centros Poblados Menores, que está constituido por predios que gozan de las características citadas en el artículo 16, que han generado títulos individuales de dominio y han hecho entrega efectiva mediante la cesión gratuita a la municipalidad de los porcentajes de áreas verdes y de equipamiento, lo que da lugar a la conformación de una estructura urbana, la misma que se halla ocupada y utilizada en porcentajes que superan el 80% del total de predios existentes.

Art. 19 Suelo urbano en proceso de consolidación (AU2). Es el suelo en la Cabecera Cantonal, Cabeceras Parroquiales y Centros Poblados Menores, conformado por predios que poseyendo las características citadas en el artículo 16, habiendo generado títulos individuales de dominio y habiendo hecho entrega efectiva mediante la cesión gratuita a la municipalidad de los porcentajes de áreas verdes y de equipamiento, se encuentran en proceso de conformación urbana, en tanto que sus predios se hallan ocupados y utilizados parcialmente, en porcentajes inferiores al 80% del total existente.

Art. 20 Suelo urbano no consolidado (AU3). Se incluyen en esta categoría en la Cabecera Cantonal, Cabeceras Parroquiales y Centros Poblados Menores, los predios urbanos que se encuentran habilitados pero no han sido ocupados ni poseen usos, así como también aquellos que se consideran urbanizables, en los cuales son precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones urbanísticas que los habiliten para la ocupación, por lo cual su estructura no se encuentra conformada y en ambos casos, tienen porcentajes de ocupación y uso que son inexistentes o cercanos a cero.

Art. 21 Suelo de expansión urbana (AEU). Es aquel cuya transformación en suelo urbano se considera para etapas de incorporación futura de mediano o largo plazo.

Art. 22 Suelo rural. Tienen la condición de suelo rural los predios que deban ser preservados de su urbanización, entendiéndose como tales los siguientes:

- 1) Los predios destinados a actividades productivas de naturaleza agrícola, forestal, pecuaria, piscícola o que combinen tales actividades.
- 2) Los predios que presenten manifiestos valores naturales, culturales o productivos, entendiéndose como tales a los ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, educativos, recreativos, forestales, ganaderos, agrícolas u otros que justifiquen la necesidad de protección o de limitaciones de aprovechamiento, así como los terrenos que, habiendo presentado dichos valores en el pasado, deban protegerse para facilitar su recuperación; y,
- 3) Los predios inadecuados para la urbanización que por su condición y naturaleza son catalogados como zonas de riesgos en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Pujilí.

Art. 23 Clasificación del suelo rural. El suelo rural se clasifica en suelo rural productivo y suelo rural de protección.

Art. 24 Suelo rural productivo o de aprovechamiento de recursos naturales. Es el que se halla destinado a actividades productivas de naturaleza agrícola, forestal, pecuaria, piscícola o que combinen tales actividades. Así como también puede ser destinada para la edificación de viviendas unifamiliares rurales de baja densidad en armonía con su entorno natural y su cultura.

Art. 25 Suelo rural de protección. Es el que tiene una expresa prohibición de ser urbanizado y se halla sujeto a limitaciones de uso debido a que, de conformidad con los instrumentos de planificación y ocupación de suelo del cantón, está dirigido a la preservación de la naturaleza, de la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general en aplicación a la normativa legal vigente.

CAPITULO II DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO

Art. 26 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.

Art. 27 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, sometándose 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.

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

Art. 28 Deberes de los propietarios de suelo urbano. Los propietarios de suelo clasificado como urbano tienen como deberes:

- 1) Fraccionar el suelo y edificar acogiéndose estrictamente a lo establecido en los instrumentos de ordenamiento territorial, especialmente en lo referente a uso de suelo, lote mínimo, coeficiente y forma de ocupación.
- 2) Desarrollar procesos de urbanización o fraccionamientos con las debidas autorizaciones, dentro de los plazos establecidos y previa cesión gratuita de las áreas que el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece como obligatorias para destinarlas a vías, áreas verdes y equipamientos comunales.
- 3) Realizar o completar a su costo las obras de urbanización necesarias para obtener predios individuales, provistos de todos los servicios de infraestructura básica.
- 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 se lo solicite.

Art. 29 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 el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, 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 que imponga la normativa local y sectorial y la planificación del cantón, según las características específicas de cada uso y predio.
- 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 III DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN URBANA

Art. 30 Función pública del urbanismo. El urbanismo constituye en su conjunto una función pública de interés social para el cumplimiento de los siguientes fines:

- 1) Promover el desarrollo urbano equitativo, sustentable y sostenido a través de instrumentos de planificación que garanticen el interés general, la función social y ambiental de la propiedad individual y pública del suelo.

- 2) Posibilitar a todos los ciudadanos y ciudadanas, un hábitat seguro y saludable, el acceso a las vías, espacios públicos, redes de infraestructura, transporte y servicios urbanos de calidad.
- 3) Desarrollar y promover mecanismos para el uso sustentable de los recursos naturales y la conservación, protección y recuperación del patrimonio natural y cultural del cantón.
- 4) Propender al mejoramiento de la calidad de vida de la población, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo así como la preservación del patrimonio cultural y natural.
- 5) Mejorar la seguridad del territorio y los asentamientos humanos ante los riesgos naturales o de origen humano.

Art. 31 Función social y ambiental de la propiedad. La función social y ambiental de la propiedad implica que el uso y usufructo de ésta debe propender al mejoramiento de las relaciones culturales, laborales y económicas de la comunidad y a la reproducción de las condiciones ambientales para vivir en un ambiente sano y armónico con un enfoque intergeneracional, multiétnico e intercultural; por tanto, el uso de la propiedad privada se encuentra limitado por los derechos difusos, colectivos y de la naturaleza, contemplados en la Constitución y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y expresados en la presente normativa Capítulo II Art. 26.

Art. 32 No indemnización por decisiones urbanísticas. Las decisiones que en materia de urbanismo adopte el municipio, que regulen los usos de suelo y edificaciones, no confieren derechos de indemnización sino solo en los casos que la ley lo prevé.

No existen derechos adquiridos sino en virtud de las condiciones que generan los respectivos permisos de habilitación, urbanización, fraccionamiento, uso y ocupación del suelo y los permisos de construcción. La mera expectativa no constituye derecho.

Art. 33 Naturaleza de los planes. Las intervenciones de ordenamiento y gestión territorial se deben supeditar a la existencia de planes, los cuales son obligatorios, confieren derechos y crean obligaciones tanto a la administración municipal como a los habitantes del Cantón Pujilí, en especial para quienes son propietarios de los predios e inmuebles del Cantón.

Art. 34 Instrumentos de la planificación urbana. Los actos de uso, ocupación, habilitación, edificación y transformación del suelo se realizarán en los términos previstos en esta normativa y adicionalmente se implementarán instrumentos que, en concordancia con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Pujilí, permitirán la planificación por sectores para un tratamiento integral. Estos instrumentos son:

- 1) Plan Urbano,
- 2) Plan Parcial,
- 3) Plan Especial, y
- 4) Unidad de Actuación Urbanística.

Art. 35 Plan Urbano. Es un instrumento técnico-político de desarrollo local de corto y mediano plazo, es de escala intermedia entre la macro-planificación del cantón y la ciudad, que se expresan en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Pujilí y la escala micro de un sector (barrio, manzana, etc.).

El Plan Urbano permite organizar los aspectos físico-espaciales, socio-económicos, culturales y ambientales de los asentamientos humanos de las áreas urbanas, procurando un hábitat seguro y saludable, garantizando el acceso a las vías, espacios públicos, redes de infraestructura, transporte y servicios urbanos de calidad.

El Plan Urbano deberá ser aprobado por el Concejo Municipal y son de obligatorio cumplimiento para la administración municipal y los habitantes del Cantón. Su vigencia será la que se determine en el mismo instrumento.

Art. 36 Contenido del Plan Urbano. El Plan Urbano, estará subordinado al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Pujilí, abarcará el área urbana de la ciudad de Pujilí y sus Cabeceras Parroquiales y podrán contemplar al menos los siguientes aspectos:

- 1) Marco referencial,
- 2) Diagnóstico de la problemática urbana: (Ciudad y Cabeceras Parroquiales)
 - a. Sistemas social, económico y cultural,
 - i. Demografía,
 - ii. Asentamientos humanos,
 - iii. Actividades económicas,
 - iv. Relaciones sociales y culturales,
 - v. Potencialidades
 - b. Sistema físico-natural:
 - i. Topografía y relieve,
 - ii. Clima (temperatura, humedad, asoleamiento, precipitación, vientos),
 - iii. Hidrografía,
 - iv. Geología,
 - v. Vegetación,
 - c. Sistema físico-espacial,
 - i. Contexto urbano,
 - ii. Uso y ocupación del suelo,
 - iii. Servicios básicos y redes de infraestructura,
 - iv. Red vial,
 - v. Espacios públicos, áreas verdes y equipamientos,
 - vi. Habitabilidad y vivienda,
 - vii. Movilidad y sistemas de transporte,
 - viii. Potencialidades
 - d. Sistema ambiental:
 - i. Áreas de protección y conservación,
 - ii. Riesgos naturales y antropogénicos,
- 3) Propuesta Urbana: (Ciudad y Cabeceras Parroquiales)
 - a. Modelo teórico de desarrollo urbano,
 - i. Visión de desarrollo (construcción de la Imagen objetivo),
 - ii. Objetivo general de desarrollo,
 - iii. Rol del territorio,
 - iv. Ejes estratégicos,
 - v. Matriz de marco lógico, (vinculación con planes de mayor escala)
 - vi. Objetivos estratégicos,
 - vii. Políticas públicas,
 - viii. Matriz de objetivos estratégicos, políticas y metas,
 - ix. Identificación de planes y proyectos, por ejes estratégicos,
 - x. Priorización de proyectos,

- b. Delimitación de: áreas históricas y patrimoniales, áreas urbanas consolidadas, áreas urbanas no consolidadas, áreas de expansión urbana, áreas de protección y conservación ambiental.
 - c. Zonificación por uso y ocupación de suelo, compatibilidades e incompatibilidades,
 - d. Redes de infraestructura y servicios básicos,
 - e. Red vial urbana – jerarquización funcional,
 - f. Sistemas de equipamientos urbanos – jerarquización,
 - g. Movilidad, tránsito, transporte y seguridad vial,
 - h. Mobiliario urbano, nomenclatura y señalética,
- 4) Definición de núcleos urbanos o nuevas centralidades y de las acciones urbanas a desarrollar (conservación, modificación, consolidación y creación), así como los instrumentos de la planificación urbana que sean necesarios elaborar, sean estos:
- a. Planes Parciales,
 - b. Plan Especiales, y/o
 - c. Unidades de Actuación Urbanística.
- 5) Elaboración de perfiles de proyectos emblemáticos:
- a. Datos generales del proyecto:
 - i. Nombre de proyecto,
 - ii. Unidad ejecutora,
 - iii. Cobertura y localización,
 - iv. Monto,
 - v. Plazo de ejecución,
 - vi. Sector y tipo de proyecto.
 - b. Diagnóstico y problema:
 - i. Descripción de la situación actual,
 - ii. Identificación, descripción y diagnóstico del problema,
 - iii. Línea base del proyecto,
 - iv. Análisis de la oferta y demanda,
 - v. Identificación y caracterización de la población objetivo,
 - c. Objetivos del proyecto:
 - i. Objetivo general y objetivos específicos,
 - ii. Indicadores de resultado,
 - iii. Matriz de marco lógico,
 - d. Viabilidad y plan de sostenibilidad:
 - i. Viabilidad técnica,
 - ii. Viabilidad financiera y/o económica
 - iii. Análisis de sostenibilidad
 - e. Presupuesto:
 - i. Presupuesto por fuente de financiamiento y por actividad.
 - f. Estrategia de ejecución:
 - i. Estructura operativa,
 - ii. Arreglos institucionales y modalidad de ejecución,
 - iii. Cronograma valorado por componentes y actividades,
 - iv. Origen de los insumos
 - g. Estrategia de seguimiento y evaluación
 - i. Monitoreo de ejecución,
 - ii. Evaluación de resultados e impactos,
 - iii. Actuación de línea base.

- 6) Aprobación e implementación del Plan Urbano:
 - a. Elaboración de la Ordenanza del Plan Urbano

Art. 37 Plan Parcial. Es un instrumento de planificación que tiene por objeto particularizar las necesidades de actuación en un sector determinado, para obtener un territorio adecuadamente distribuido, construido y habitado.

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

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

Art. 38 Contenido de los Planes Parciales. Estarán subordinados al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Pujilí y al Plan Urbano, abarcará sectores previamente identificados y delimitados de la ciudad de Pujilí y sus Cabeceras Parroquiales y podrán contemplar al menos los siguientes aspectos:

- 1) Marco referencial,
- 2) Diagnóstico o situación actual.
 - a. Análisis del contexto urbano,
 - b. Análisis físico-natural,
 - c. Análisis físico-espacial,
 - d. Imagen urbana,
 - e. Morfología urbana,
 - f. Funcionalidad urbana,
- 3) Propuesta o situación deseada.
 - a. Modelo teórico de desarrollo:
 - i. Visión o construcción de la Imagen objetivo,
 - ii. Objetivos general de diseño,
 - iii. Definición de roles urbanos,
 - iv. Ejes estratégicos,
 - v. Matriz de marco lógico, (vinculación con planes de mayor escala)
 - vi. Objetivos estratégicos,
 - vii. Matriz de objetivos estratégicos, metas e indicadores,
 - viii. Identificación de proyectos, por ejes estratégicos,
 - ix. Priorización de proyectos,
 - b. Redes de infraestructura y servicios básicos,
 - c. Red vial urbana – jerarquización funcional,
 - d. Sistemas de equipamientos urbanos – jerarquización,
 - e. Movilidad, tránsito, transporte y seguridad vial,
 - f. Mobiliario urbano, nomenclatura y señalética,
- 4) Definición de acciones urbanas a desarrollar (conservación, modificación, consolidación y creación), así como los instrumentos de la planificación urbana que sean necesarios elaborar, sean estos:
 - a. Plan Especiales, y/o
 - b. Unidades de Actuación Urbanística.
- 5) Elaboración de perfiles de proyectos emblemáticos: el contenido es el mismo que se detalla en al Art. 36 literal 5

- 6) Aprobación e implementación del Plan Parcial Urbano:
 - a. Elaboración de la Ordenanza del Plan Parcial Urbano

Art. 39 Plan Especial. Es un instrumento de planificación que se desarrolla para complementar o modificar los planes urbanos y planes parciales, cuando debido a la dinámica propia de los sectores, entran en contradicción con la normativa vigente.

Art. 40 Contenido del Plan Especial. Estos planes tendrán el mismo contenido del plan que se va complementar o modificar, esto es el plan urbano y planes parciales:

Art. 41 Procedimiento. La implementación de este tipo de planes se someterá a los mismos procedimientos establecidos para el plan urbano y planes parciales.

Art. 42 Unidad de Actuación Urbana. Es un instrumento de gestión que actúa sobre uno o varios inmuebles, para su ordenamiento y urbanización, dentro de las limitaciones que para el efecto haya establecido en el Plan Urbano, Plan Parcial o Plan Especial. Estas actuaciones permiten el:

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

Art. 43 Aprobación de los instrumentos de planificación. Una vez que haya sido elaborado un Plan Urbano, Plan Parcial, Plan Especial o una Unidad de Actuación Urbanística, la administración municipal informará de su contenido a los titulares de derechos reales en relación al mismo, para que puedan formular objeciones u observaciones en un plazo de treinta días contados a partir de la notificación. Una vez que sean recogidas tales observaciones y realizadas las modificaciones que tuvieren lugar, el instrumento de planificación se pondrá a consideración del Concejo, que lo aprobará mediante ordenanza en dos sesiones.

Art. 44 Mecanismos de Gestión Urbana. Son las herramientas que puede adoptar el GAD Municipal de Pujilí para el mejor cumplimiento de los objetivos previstos en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Pujilí, se definen como mecanismos de gestión urbana los siguientes:

- 1) Reajuste de terrenos
- 2) Redesarrollo
- 3) Anuncio de proyecto

Art. 45 Reajuste de terrenos. El reajuste de terrenos es una herramienta de gestión urbana que facilita al GAD Municipal de Pujilí, una redefinición predial y una nueva configuración físico-espacial de dos o más predios.

Art. 46 Objetivo del reajuste de terrenos. Los objetivos del reajuste de terrenos son:

- 1) Generar una trama urbana regularizada y libre de defectos, con nuevas facilidades viales, de acceso, zonas verdes, áreas comunales y espacios públicos,

- 2) Generar un reparto equitativo de cargas y beneficios de la ordenación territorial o de intervención específica,
- 3) Determinar nuevas definiciones prediales que supongan una nueva división de lotes, aunque manteniendo las áreas de los predios partícipes.

Art. 47 Determinación del reajuste de terrenos. Para la determinación de la necesidad de reajuste de terrenos la Dirección de Planificación y Dirección de Obras Públicas tomarán en cuenta los siguientes criterios, establecidos en los estudios de una unidad de actuación:

- 1) Necesidad de una nueva definición predial y configuración de terreno.
- 2) Justa distribución de las cargas y beneficios.
- 3) Características del proceso de urbanización del área urbana consolidada o área urbana en proceso de consolidación, en el que se intervendrá.

Art. 48 Contenidos mínimos del proyecto de reajuste de terrenos. Este proyecto considerará en su contenido:

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

Art. 49 Efectos del proyecto. Una vez aprobado el proyecto de reajuste de terrenos, por parte del Concejo Municipal, se desarrollarán los siguientes actos:

- 1) Otorgamiento de la respectiva escritura pública de reajuste de tierras, en la que se indicarán cada uno los partícipes de la actuación, los terrenos e inmuebles aportados y su englobe o integración.
- 2) Determinación de las cesiones o contribuciones urbanísticas gratuitas y el nuevo loteamiento, de conformidad con el proyecto de reajuste de terrenos.
- 3) Descripción de las restituciones de los aportes en nuevos lotes, señalando su valor y la correspondencia con el predio aportado, la misma que será protocolizada y luego registrada en el Registro de la Propiedad de Pujilí.
- 4) Los lotes adjudicados quedarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de las obras de urbanización correspondientes al desarrollo de la unidad de actuación.

Art. 50 Del reparto de cargas. Las cargas correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos, se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones.

Art. 51 Redesarrollo. El redesarrollo es una herramienta para la gestión del suelo urbano consolidado y edificado, que permite lograr una nueva configuración física espacial de un área determinada de suelo urbano, mediante una Unidad de Actuación Urbanística y reparto de cargas y beneficios y la utilización de distintos mecanismos o decisiones administrativas del gobierno local como:

- 1) La demolición de las construcciones existentes.
- 2) La reordenación del suelo.

3) Reconstrucción de toda el área.

Art. 52 De las áreas verdes en procesos de redesarrollo. En todo proceso de redesarrollo se deberá asignar obligatoriamente un porcentaje no menor al 10% de la intervención para áreas verdes comunitarias.

Art. 53 Compensación de edificabilidad por áreas de uso público. Cuando un proyecto nuevo o existente requiera tener aumento en edificación, el Municipio podrá autorizar un aumento del coeficiente de ocupación solo si se compensa el área adicional asignada con parqueaderos de uso público en el mismo proyecto.

Art. 54 Anuncio de proyecto y congelamiento de avalúos. Cuando por una eminente intervención Municipal o del Gobierno Central en un área determinada de suelo, ya sea por cambio de usos y ocupación de suelo, por implantación de un proyecto urbano, por un nuevo proyecto vial y otros similares, que generen expectativas que deriven en prácticas de especulación de suelo, la Unidad de Avalúos y Catastros deberá realizar un estudio de los precios y costos del suelo antes de la intervención y aprobarlos mediante ordenanza con el fin de tener estos valores como referentes del precio al momento de una expropiación por utilidad pública.

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

CAPÍTULO IV DE LOS PROCESOS DE HABILITACIÓN DE SUELO URBANO

Art. 55 Definición de habilitación de suelo urbano. La habilitación del suelo urbano es el proceso por el cual se divide el territorio y se adecuan los espacios para que se asiente la población y desarrolle sus actividades, conforme a las disposiciones sobre uso de suelo y zonificación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Pujilí y las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

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

Los reajustes de terrenos, planes parciales o proyectos especiales dan lugar a la conformación de nuevos lotes en sujeción a las normas que tales instrumentos y mecanismos posean. Las habilitaciones en propiedad horizontal se han de someter a las disposiciones y normativas de la Ley específica que las regula.

Art. 56 Definición de Urbanización: Es la habilitación del suelo mediante una fragmentación en once o más lotes o solares.

Los proyectos de urbanizaciones deberán estar en áreas urbanas consolidadas (AU1) y en áreas urbanas en proceso de consolidación (AU2), a fin de que los urbanizadores garanticen a los futuros propietarios las redes de infraestructura y obras viales; y, sobre todo para que el

crecimiento de la ciudad se vaya orientando desde el centro de la ciudad hacia las afueras de ésta. Esta habilitación se dará luego de haberse cumplido tres instancias de aprobación: informe básico, anteproyecto y proyecto definitivo.

Se pueden ejecutar proyectos de urbanización en áreas urbanas no consolidadas (AU3) y áreas de expansión urbana (AEU) siempre y cuando se planifique y ejecute sistemas de autoabastecimiento de agua potable y sistemas de tratamientos de desechos líquidos.

Art. 57 Definición de Conjuntos Habitacionales: 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 de suelo no podrá superar una superficie de 10.000 m².

Art. 58 Definición de Subdivisión o Lotización: Es la habilitación del suelo mediante una fragmentación en hasta diez lotes, solares o parcelas, excepto cuando se generen por legítima sucesión hereditaria podrá tener más de 10 lotes, un lote a cada heredero.

Los proyectos de subdivisiones o lotizaciones (Sb1) deberán sujetarse a las normas y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos, establecidas por los organismos competentes y someterse a la aprobación previa de estos. Se establecen los siguientes tipos de subdivisiones:

- 1) Subdivisiones urbanas (Sbu1) en que se requiere planificar vías para dar accesibilidad a los lotes proyectados.
- 2) Subdivisiones urbanas (Sbu2) en que todos los lotes que se proyectan tiene frente a una vía urbana pública existente con aceras y calzada pavimentada o adoquinada, con redes de infraestructura y con disponibilidad inmediata de servicios básicos.
- 3) Subdivisiones rurales (Sbr), en áreas de aprovechamiento agrícola y recursos naturales.

Art. 59 Sistema vial. Toda habilitación del suelo debe contar con un sistema vial de uso público, conforme a las especificaciones contenidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, cuyos componentes serán diseñados por La Dirección de Planificación Estratégica y ejecutados por la Dirección de Obras Públicas u otras entidades, excepto en el caso de urbanizaciones y subdivisiones, cuyas vías serán diseñadas y construidas por el promotor, previa aprobación del Concejo Municipal.

Art. 60 Espacios verdes comunitarios. Todo fraccionamiento o habilitación del suelo debe contar con áreas verdes comunales para espacios recreacionales y de equipamiento, conforme al número de habitantes proyectado y las especificaciones de las Normas de Arquitectura y Urbanismo. Esas áreas serán entregadas al municipio conforme lo establece la Ley y deben tener:

- 1) Superficie no inferior al 10% de la superficie útil del terreno a dividirse, superficie que será independiente de las áreas de protección de ríos y quebradas u otras áreas afectadas por proyectos viales o de infraestructura.
- 2) Acceso público desde una vía vehicular,
- 3) Frente no menor al mínimo establecido en la zonificación,
- 4) En caso de urbanizaciones a más del área verde y en función de la densidad proyectada se dotará del correspondiente equipamiento comunitario.

Art. 61 Excepciones a la provisión de áreas verdes. No se exigirá la provisión de áreas verdes comunales en los siguientes casos:

- 1) Cuando las afectaciones debidas a áreas de protección de ríos, quebradas, redes de alta tensión o de riesgo al interior del predio sean mayores al 30% de su superficie.
- 2) Cuando el predio sea producto de divisiones anteriores que ya realizaron ese aporte y el titular del dominio sea el mismo propietario.
- 3) Cuando el 10% del área útil del predio sea inferior al tamaño mínimo del lote asignado al sector, en cuyo caso se entregará el valor monetario correspondiente.
- 4) Cuando la subdivisión se origine por el trazado de una vía pública ejecutada por el municipio u otra entidad pública.
- 5) Cuando en el mismo predio se hayan efectuado donaciones voluntarias de terreno para equipamiento comunitario, conforme a derecho y que sean iguales o superiores al 10% del área útil del predio.
- 6) Cuando se trate de subdivisiones rurales, en áreas de aprovechamiento agrícola que deberán pagar el valor del 10% del salario básico unificado en predios de hasta 10 Has., y el 25% del salario básico unificado en predios de superficie mayor a 10 Has.

El mantenimiento de las áreas verdes comunales es responsabilidad del urbanizador hasta tanto se efectúe el traspaso de su dominio al Municipio, luego de lo cual se establecerá un convenio de colaboración con los propietarios colindantes para su mantenimiento y cuidado.

La Unidad de Avalúos y Catastros catastrará los lotes de áreas verdes y los transferirá al patrimonio inmobiliario municipal.

Art. 62 Redes de infraestructura. Las urbanizaciones y subdivisiones deberán cumplir las disposiciones y normas relativas a la provisión de redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, sistema contra incendios y telefonía; y contar con la correspondiente aprobación de las respectivas empresas públicas, previa su ejecución. El promotor inmobiliario debe construir íntegramente tales redes y entregarlas sin costo, al GAD Municipal de Pujilí o a cada empresa pública encargada del servicio, dentro del cronograma de ejecución del proyecto.

No se aprobarán urbanizaciones o subdivisiones que no cuenten con factibilidad de servicios básicos de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica. En tanto que la no factibilidad del servicio de telefonía no será motivo de no aprobación del proyecto, mientras que la factibilidad del servicio telefónico si obliga a la ejecución de las correspondientes obras.

Las Empresas Públicas de servicios básicos no los proveerán en áreas de riesgo.

Art. 63 Lotes. Los lotes de urbanizaciones y subdivisiones se sujetarán a las dimensiones y frentes mínimos asignados por la zonificación. Salvo cuando las características del predio obliguen a otras alternativas, deben tener forma regular y un trazado perpendicular a las vías. Su relación frente fondo debe ser máximo 1:4 y su pendiente no podrá ser mayor a 30 grados.

Art. 64 Plazos. Las obras de infraestructura básica se ejecutarán por los propietarios o promotores del fraccionamiento dentro de los plazos establecidos en el planeamiento y señalados en el permiso, por si mismos o con el soporte de las entidades públicas correspondientes, a través de convenios legalmente establecidos, tal como ocurre en el caso de la provisión de sistemas de energía eléctrica.

Una vez ejecutadas las obras de urbanización y redes de infraestructura, el GAD Municipal de Pujilí recibirá las obras de vialidad e infraestructura, los espacios verdes y áreas comunales, ejecutados de conformidad con los planos aprobados y los permisos otorgados, a través de las unidades correspondientes.

Art. 65 Casos especiales. Las urbanizaciones y conjuntos habitacionales promovidos por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda de modo directo o en asocio con otras entidades públicas y privadas, de ejecución integral o progresiva, podrán proponer modificaciones a las normas de la zonificación del sector o cambios en la forma de implantación de las edificaciones, cuando existan razones técnicas justificadas y adoptarlas previo informe favorable de la Dirección de Planificación Estratégica y aprobación del Concejo Municipal.

Cuando se trate de urbanizaciones de carácter progresivo, los plazos de ejecución de las obras requeridas para la habilitación total del asentamiento se podrán extender hasta un máximo de diez años siempre que se presenten los justificativos sociales, económicos y técnicos correspondientes, así como un cronograma de ejecución y entrega de las obras.

Art. 66 Subdivisiones rurales (Sbr). Son fraccionamientos de terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, paramos y otras áreas consideradas ecológicas sensibles de conformidad con la Ley o que posean una clara vocación agrícola, de conformidad a lo establecido en el primer inciso del Art. 471 del COOTAD.

Art. 67 Lote mínimo de subdivisión rural (Sbr). El lote mínimo de fraccionamiento en el área rural o agrícola será de 2.500 m². incluyendo el área que se reserva el propietario; salvo el caso de herencias, particiones judiciales y extrajudiciales y para donaciones a beneficiarios calificados del bono de vivienda por el MIDUVI el lote mínimo podrá ser de 600 m².

Art. 68 Contribución de áreas comunales o verdes en fraccionamiento agrícola. En el caso de fraccionamiento de terrenos con fines agrícolas, no entregarán a favor de la Municipalidad la contribución de áreas verdes y comunales previsto en el Art. 424 del mencionado Código, pero deberán pagar el valor del 10% del salario básico unificado en predios de hasta 10 Has. y el 25% del salario básico unificado en predios de superficie mayor a 10 Has.

Art. 69 Casos especiales de subdivisión. En caso de subdivisiones de un predio por herencia, particiones judiciales y extrajudiciales, así como las donaciones para beneficiarios calificados del bono de la vivienda del MIDUVI por no existir fines de lucro el tamaño del lote mínimo podrá ser inferior a lo establecido en la zonificación del sector, pero en ningún caso será menor a 180 m² con 9 metros de frente en áreas urbanas consolidadas y en áreas urbanas en proceso de consolidación; en tanto que en zonas rurales el tamaño del lote no podrá ser inferior a 600 m².

CAPÍTULO V DE LA EDIFICACIÓN

Art. 70 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 deben obtener un permiso otorgado por la Dirección de Obras Públicas, una vez verificado el cumplimiento de tales normativas y disposiciones, así como también a lo dispuesto en los siguientes artículos.

Toda edificación que se planifique deberá respetar los Arts. 27 al 29 de esta Ordenanza sobre los deberes del propietario en el suelo rural y urbano.

Art. 71 Retiros. En los sectores en los que la zonificación lo determine, las edificaciones deberán respetar los retiros frontales, laterales y posteriores. En los retiros frontales, no se permitirá la ocupación ni la construcción de estacionamientos cubiertos, debiendo tales retiros 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 50 % de la dimensión del lindero a adosarse.

Art. 72 Cerramientos. Los muros divisorios entre predios podrán tener una altura máxima de 3,50 metros medidos desde el nivel natural del terreno. Los cerramientos frontales la altura será de 2,50 metros. Los predios no edificados deben cercarse hasta una altura de 2,50 metros.

Art. 73 Volados. Son elementos construidos, abiertos o cerrados, que sobresalen del plomo de la edificación. En predios con construcción en línea de fábrica pueden existir a partir de una altura libre mínima de 3 metros desde el nivel de la acera, siempre que no sobresalgan más de 0,80 metros de la línea de fábrica y siempre que el ancho de la vía sea igual o superior a 10 metros.

Los balcones o voladizos se permiten solo sobre el retiro frontal, en tanto que en retiros laterales y posterior deberán mantener el retiro mínimo de 3 metros desde la línea medianera del predio.

Art. 74 Alturas. La altura señalada en el Informe de Regulación Municipal, IRM, será la máxima permitida en distancia y en número de pisos. La altura se asumirá paralela al nivel natural del terreno.

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

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

Art. 75 Estacionamientos. Los requerimientos mínimos de estacionamientos por tipo son los siguientes:

Viviendas de hasta 65 m²: 1 estacionamiento por 2 viviendas.
Viviendas de 65 a 120 m²: 1 estacionamiento por vivienda.
Viviendas de más de 120 m²: 2 estacionamientos por vivienda.
Oficinas: 1 estacionamiento por cada 50m².
Comercio de hasta 500 m²: 1 estacionamiento por cada 25 m² y 10% área PB Carga y descarga
Comercio de 5001 a 1000 m²: 1 estacionamiento por cada 20 m² y 10% área PB Carga y descarga
Comercio de más de 1000 m²: 1 estacionamiento por cada 15 m² y 10% área PB Carga y descarga
Alojamiento: 1 estacionamiento por cada 4 habitaciones
Educación primaria: 4 estacionamientos por cada aula
Educación secundaria: 6 estacionamientos por cada aula
Educación superior: 10 estacionamientos por cada aula
Salud: 1 estacionamiento por cada 2 camas
Salas reuniones, templos y centros deportivos: 1 estacionamiento cada 25 asientos
Salas espectáculos: 1 estacionamiento cada 10 asientos
Industria 1: 1 estacionamiento cada 50 m²
Industria 2: 1 estacionamiento cada 100 m²
Industria 3: 1 estacionamiento cada 200 m²
Bodegas: 1 estacionamiento cada 100 m²

Los estacionamientos cumplirán los siguientes requisitos:

- 1) El ingreso vehicular no podrá ubicarse en las esquinas, ni realizarse a través de espacios públicos que no sean una vía pública vehicular. De existir dos vías, el ingreso vehicular se hará por la de menor jerarquía.
- 2) Los accesos a estacionamientos deben tener el mismo nivel de la acera con tolerancia del 10% en dirección de la pendiente (excepto en los lotes con pendientes positivas o negativas laterales, que podrán tener cortes en la acera para facilitar la accesibilidad) en una profundidad de 3 m. desde la línea de fábrica a partir del cual podrá producirse el cambio de pendiente. En edificaciones sobre línea de fábrica, el cambio de pendiente se realizará a una profundidad de tres metros (3 m.) de la línea de fábrica.
- 3) El ancho mínimo de las rampas de acceso a los estacionamientos, será de tres metros (3,00 m.).
- 4) Toda edificación que tenga más de veinte puestos de estacionamientos, deberá instalar a la salida de los vehículos una señal luminosa y sonora para los peatones, indicando el instante de la salida de los vehículos.
- 5) En zonas residenciales en los retiros frontales se podrá ocupar con garajes, pero los accesos a los estacionamientos, no superarán el 30% del frente del lote, en lotes con frentes menores a diez metros, el acceso vehicular será de tres metros.
- 6) En lotes menores a 200 m² se puede exonerar el 50% del número de estacionamientos requeridos.
- 7) No se podrán modificar los bordillos, las aceras ni las rasantes, sin previa autorización expresa del Municipio. La rampa de acceso de la vía hacia la vereda no podrá superar el treinta por ciento del frente del lote y su longitud no podrá ser superior a cincuenta centímetros.
- 8) No se permite la ocupación de la acera como estacionamiento de vehículos.
- 9) Está expresamente prohibido que locales comerciales o talleres de servicio de todo tipo utilicen las calles o las aceras para áreas de estacionamiento o efectuar de manera

regular trasbordos, carga o descarga de bienes, arreglo o reparación de vehículos, salvo en casos de emergencia.

Art. 76 Ocupación provisional de un predio. Es posible la ocupación temporal o provisional de un predio para usos recreativos, comerciales, para estacionamiento o publicidad, siempre que las instalaciones sean provisionales, desmontables y respeten la zonificación del sector y las normas vigentes. Los permisos de ocupación provisional solo tendrán un año de duración; no serán renovables y posteriormente el Municipio dispondrá la demolición o desmontaje de las instalaciones, sin indemnización.

Art. 77 Requisitos para usos industriales. Los edificios industriales, cumplirán las siguientes disposiciones aparte de las de tipo general:

- 1) Las industrias de alto impacto y riesgo (I3) requieren retiros especiales mayores a los previstos en la zonificación, los cuales serán definidos por las direcciones municipales de Planificación Estratégica y de Gestión Ambiental y solo se podrán ubicar en zonas debidamente reguladas para este tipo de actividad.
- 2) En relación al manejo de los desechos sólidos, de la contaminación por emisión de gases, partículas y otros contaminantes, de la contaminación de las aguas, de la generación de ruidos y vibraciones y otras afectaciones ambientales que puedan generar las industrias, se deberán someter a los reglamentos correspondientes emitidos por el Ministerio del Ambiente, Ministerio de Salud Pública, a las disposiciones de la Dirección de Saneamiento y Gestión Ambiental y más organismos competentes en cada caso.
- 3) Los establecimientos destinados a almacenamiento y distribución de combustibles, gasolineras, depósitos de gas licuado de petróleo, materiales explosivos e inflamables, deberán sujetarse al Reglamento Sustitutivo del Reglamento Ambiental para las Operaciones Hidrocarburíferas en el Ecuador, a las normas de Arquitectura y Urbanismo y a las disposiciones de la Dirección de Saneamiento y Gestión Ambiental y demás legislación y normativa relativa.

Art. 78 Ascensores. Es obligatoria la instalación de ascensores en edificios cuya altura sea igual o superior a 5 plantas, que se considerarán desde el subsuelo en caso de haberlo.

Art. 79 Transformadores. Toda construcción que requiera una carga eléctrica mayor de cincuenta kilovatios, deberá contemplar un recinto especial, de acceso independiente, para transformadores y accesorios propios de la instalación eléctrica, con las dimensiones y requisitos que exija ELEPCO, o su aprobación de instalación en una torre (poste) o ubicación de cámaras modulares compactas.

Art. 80 Construcciones sismo resistentes. Todos los proyectos estructurales observarán las normas y recomendaciones del Código Ecuatoriano de la Construcción, elaborado por el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN) y las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

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

La memoria técnica de análisis y diseño estructural contendrá sistemas de cálculos utilizados en el análisis, información de ingreso y salida del programa electromagnético utilizado,

métodos de cálculo empleados en el diseño estructural, especificaciones técnicas y recomendaciones.

Art. 81 Protección contra incendios. Todo proyecto urbano y arquitectónico, incluso de ampliación o remodelación, deberá considerar las normas de protección contra incendios contemplados en la Ley de Defensa Contra Incendios, las Normas de Arquitectura y Urbanismo y otras. Durante la construcción del edificio y cuando se halle en funcionamiento, el Cuerpo de Bomberos realizará inspecciones de las medidas de protección contra incendios.

Art. 82 Taludes. Cuando un lote límite con un talud, la franja de protección será de diez metros, en longitud horizontal medidos desde el borde superior, esta longitud podrá ser menor, cuando su pendiente sea menor a 30 grados y se demuestre su estabilidad presentándose los justificativos técnicos correspondientes. En caso de que el talud corresponda al corte de una vía se aplicarán los retiros de construcción y derechos de vía reglamentarios.

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

Art. 83 Quebradas. La franja mínima de protección de las quebradas será de diez metros a partir del borde superior. En urbanizaciones nuevas, estas franjas deberán convertirse obligatoriamente en vías de tránsito público para peatones, bicicletas o vehículos no motorizados según sus características, excepto en aquellos casos en que las condiciones físicas no lo permitan donde se considerará como retiro de construcción. Las empresas de servicios públicos tendrán libre acceso a estas franjas de protección, para su mantenimiento. Esta franja será medida, en distancia horizontal, desde el borde superior del talud y determinada en base al informe de la Unidad de Avalúos y Catastros, debiendo ser reajustada sobre el mínimo establecido luego de que se realicen estudios, en los siguientes casos:

- 1) Si la pendiente es de más de 30 grados, la franja de protección será de 15 m.
- 2) Si la pendiente es menor a 30 grados la franja de protección será de 10 m.
- 3) En caso de quebradas rellenadas y habilitados como vías, los lotes mantendrán los retiros de la zonificación correspondiente, a partir de los linderos definitivos de los mismos. Se aclara que, bajo ningún concepto, ni los propietarios, ni promotores ni constructores privados podrán efectuar intervenciones tendientes a rellenar o habilitar vías en las áreas de protección de ríos o cuerpos de agua y que esa atribución será de exclusiva competencia del GAD Municipal del cantón Pujilí, una vez que se realicen los estudios correspondientes en los que se demuestre la existencia de una necesidad social imperiosa que justifique realizar esa intervención, se evalúen los impactos que pueda originar y se establezcan las medidas para mitigarlos.

Art. 84 Cuerpos de agua, ríos, lagos y lagunas. Los cuerpos de agua, sean permanentes o intermitentes, naturales o artificiales, tendrán áreas de protección en fajas de 25 m. de ancho medidos horizontalmente hacia fuera del lecho y a lo largo de las márgenes de los cuerpos de agua, a partir de la línea de máxima creciente promedio anual. Si se trata de un río, esta faja se extenderá a 50 m. medidos desde el borde superior en cada lado del río.

Se prohíben las obras, construcciones o actuaciones que dificulten el curso de las aguas de los ríos, arroyos o cañadas, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias,

cualquiera sea el régimen de propiedad. Se exceptúan las obras de ingeniería orientadas al mejor manejo de las aguas.

Se prohíbe verter, inyectar o infiltrar compuestos químicos, orgánicos o fecales, que por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones del suelo, los ríos o las aguas subterráneas

Art. 85 Aguas subterráneas. Se prohíbe la extracción de aguas subterráneas sin autorización de los organismos competentes y los usos o instalaciones que provoquen filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia las aguas subterráneas. En caso de riesgos considerables, se deberá contar con estudios de impacto ambiental, en los que se establezcan las medidas para mitigar tales riesgos; estudios que deberán ser conocidos y aprobados por la EPAPAP y la Unidad Gestión Ambiental Municipal.

Las fosas sépticas domésticas sólo serán construidas previa autorización de la EPAPAP y la Unidad Gestión Ambiental Municipal, previa presentación de un estudio que justifique que no se contaminará aguas subterráneas.

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

LIBRO 2 ORDENAMIENTO Y ADMINISTRACION URBANA

CAPITULO I DE LA ZONIFICACIÓN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

Art. 86 Definición. La Zonificación del Uso y Ocupación del Suelo es la delimitación de áreas en las que se establecen las actuaciones urbanísticas permitidas, se identifican los usos asignados al suelo y se establecen las formas de ocupación y edificación posibles, en el cual se identifican:

- 1) El uso de suelo y su distribución espacial.
- 2) Las dimensiones mínimas de los lotes.
- 3) Las formas de ocupación de los predios.
- 4) Las alturas máximas de edificación.
- 5) El porcentaje máximo de ocupación del suelo (COS).

Art. 87 De los Usos. El uso del suelo es el destino asignado a cada predio e inmueble, en cuanto a las actividades que se han de desarrollar en ellos.

Art. 88 Clasificación de usos de suelo. Dentro de la jurisdicción cantonal de Pujilí, se establecen como usos de suelo los siguientes:

- 1) Residencial,
- 2) Comercial y de servicios,
- 3) Industrial,
- 4) De equipamiento,
- 5) De aprovechamiento de los recursos naturales,

- 6) De conservación ambiental y patrimonial,
- 7) De protección,

Art. 89 Residencial. Es el que se destina de modo predominante y permanente a la vivienda, en uso exclusivo o combinado con otros usos complementarios o compatibles, en áreas, lotes independientes o edificaciones individuales o multifamiliares (viviendas colectivas), diferenciándose, en función de las formas específicas de ocupación, las siguientes jerarquías:

- 1) Residencial de baja densidad, hasta 150 hab./Ha.
- 2) Residencial de mediana densidad, de 151 hasta 300 hab./Ha.
- 3) Residencial de alta densidad, superior a 300 hab./Ha.

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

Art. 90 Comercial y servicios. Es el suelo destinado de manera predominante a las actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo, incluso de vivienda, en áreas, lotes independientes o edificaciones individuales o colectivas, diferenciándose las siguientes jerarquías:

- 1) **Comercio barrial (C1).**- Son usos y actividades de pequeña escala, compatibles con el uso residencial, incluyendo actividades administrativas y de intercambio de bienes y servicios personales y a la vivienda, alojamiento, etc.
- 2) **Comercio zonal (C2).**- Usos que tienden a concentrarse en núcleos, ejes o corredores urbanos y se orientan al intercambio de bienes y servicios especializados a porciones significativas de la población, por lo cual son generadores de tráfico peatonal, vehicular y de carga y originan impactos significativos (ruido, tráfico, desechos sólidos, etc.).
- 3) **Comercio urbano (C3).**- Usos que precisan grandes espacios para operar y fácil accesibilidad, por lo que se asientan en ejes principales del sistema vial, originan grandes flujos de vehículos y carga y provocan impactos urbanos y ambientales mayores, incluyendo centros comerciales, lugares de venta de vehículos y maquinaria pesada, talleres de servicios especializados, centros de alojamiento restringido, grandes bodegas, etc.

Art. 91 Industrial. Es el que se destina a las actividades de producción de bienes del sector secundario de la economía, incluyendo las de transformación de materias primas, procesamiento de productos materiales, desarrollo tecnológico, informático u otros similares. Tales actividades son necesarias para la ciudad, pero en determinados casos pueden generar impactos ambientales negativos por lo cual se requieren medidas para la reducción y control de los mismos; en aquellos casos en los que involucran riesgos para la población, deben emplazarse en áreas específicas y delimitadas, de las que se excluyen otros usos incompatibles, en especial los residenciales. Los usos industriales se clasifican en:

- 1) **De impacto bajo (I1):** Actividades artesanales, manufactureras e industriales compatibles con el uso residencial, que no originan movimientos de carga significativos, no precisan grandes espacios de operación y almacenamiento ni generan impactos por descarga de líquidos no domésticos, emisiones de combustión,

ruido, ni grandes volúmenes de desechos sólidos. Se incluyen preparación de alimentos, panificadoras, manufacturas de tejidos y confecciones, de artículos de cuero, cerámica y otros similares.

- 2) **De impacto medio(I2):** Establecimientos industriales que generan impactos ambientales moderados y tienen riesgos inherentes que pueden ser controlados mediante técnicas específicas, por lo cual precisan de instalaciones adecuadas según lo establecen las Normas de Arquitectura y Urbanismo y están prohibidos en zonas residenciales y condicionados en otras zonas. Se incluyen talleres de muebles y carpinterías, talleres de metalmecánica, de reparación y ensamblaje de vehículos, plantas procesadoras de cárnicos y embutidos, etc.
- 3) **De impacto alto(I3):** Establecimientos industriales que generan fuertes impactos por descargas líquidas, emisiones de combustión y procesos, ruido, residuos sólidos peligrosos y tienen riesgos inherentes de gran significación cuyo control requiere de soluciones técnicas de alto nivel y solo pueden emplazarse en áreas específicas, que excluyan otros usos de suelo y dando cumplimiento a los requerimientos ambientales establecidos mediante planes de contingencia, en las normas de arquitectura y urbanismo y en la normativa de prevención de incendios. Se incluyen industrias químicas y farmacéuticas, talleres de cromado y niquelado, plantas de producción de pinturas, envasadoras de gas licuado de petróleo y otras industrias similares.

Adicionalmente, existe un grupo de establecimientos industriales considerados peligrosos, cuya localización en perímetros urbanos o de expansiones urbanas es totalmente prohibida por los riesgos que entraña su propia naturaleza. Se incluyen en este grupo los depósitos de almacenamiento y refinerías de petróleo, plantas siderúrgicas, procesadoras de desechos sólidos y líquidos, industrias que procesen o fabriquen productos combustibles, inflamables o explosivos, municiones y similares.

Art. 92 De equipamiento. Son usos de suelo destinados a actividades e instalaciones que generan servicios y bienes para la recreación, deporte, cultura, salud, educación, transporte, seguridad y bienestar de la población o la provisión de servicios públicos de infraestructura y prácticas religiosas, y que, independientemente de su carácter público o privado, se emplazan en áreas, lotes o edificaciones. Poseen por lo general un carácter articulador y suelen ser compatibles con otros usos y actividades, siendo preciso procurar que su provisión y distribución espacial guarde concordancia con sus ámbitos de cobertura específicos y con una distribución espacial equilibrada en el territorio, en función de los requerimientos de la población.

Por su jerarquía, magnitud y cobertura, se identifican en cada uno de esos sectores establecimientos y unidades de escala barrial, sectorial, zonal o urbana.

Art. 93 De aprovechamiento de recursos naturales (A1). Son áreas destinadas al manejo, extracción y transformación racional de los recursos naturales existentes en el territorio cantonal, incluyendo las que se destinan a la producción agropecuaria, la silvicultura, la producción piscícola y la minería, permitiéndose edificaciones residenciales unifamiliares o construcciones se precisan para desarrollar los usos antes descritos.

Dentro de áreas rurales asignadas para el aprovechamiento de recursos naturales (**Ar1**). Será posible ejecutar edificaciones destinadas exclusivamente al turismo, sedes de clubes sociales, deportivos o culturales y equipamientos para la educación, cultura, salud y bienestar social

(excluyendo programas de vivienda). La provisión de los servicios básicos de agua potable y alcantarillado para este tipo de proyectos será responsabilidad de los promotores, a través de sistemas de autoabastecimiento y plantas de tratamiento, siempre que cuenten con la aprobación previa de la EPAPAP.

Art. 94 De conservación ambiental y patrimonial (Ar2). Son las porciones del territorio que por sus características naturales deben ser conservadas para propiciar el equilibrio ecológico y la calidad ambiental, incluyendo las de bosques primarios, cuencas hídricas, estructuras orográficas y áreas de interés paisajístico, así como también áreas que poseen valor patrimonial, tienen valor arqueológico o son asiento de comunidades ancestrales. Las áreas de conservación en general deben ser administradas mediante planes de manejo que las preserven, posibiliten su adecuado aprovechamiento y su control.

Art. 95 De protección (Ar3). Son áreas que por su naturaleza y específicas condiciones, o por la incidencia de determinadas intervenciones humanas, son proclives a riesgos de diversa índole y por tanto no pueden dar cabida a usos o actividades de ningún tipo, salvo las necesarias para su mantenimiento. Se incluyen las áreas de laderas de pendientes pronunciadas, áreas geológicamente inestables, franjas de protección de ríos y quebradas, así como también franjas de protección de carreteras, líneas de transmisión eléctrica de alta tensión, oleoductos, gasoductos, depósitos de combustibles y envasadoras de gas, e industrias peligrosas y de alto impacto ambiental, de conformidad a la normativa vigente.

Art. 96 De las compatibilidades de usos. La existencia de usos de suelo diversos en un mismo tejido urbano garantiza su funcionalidad y estimula su dinámica, pero conlleva la necesidad de garantizar su compatibilidad, procurar su equilibrio y evitar mutuas afectaciones, por lo cual es necesario establecer restricciones cuando dos o más usos no son complementarios ni compatibles en un mismo espacio. En función de ello, existen criterios técnicos, que deben incorporarse en el Informe de Regulación Municipal y se deben verificar para la autorización de instalación y funcionamiento de las actividades.

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

Art. 97 De las formas de ocupación. La forma de ocupación y edificabilidad del suelo son las características específicas que se aplican para la división de un predio, para la implantación de una edificación en él y para determinar el volumen de construcción posible dentro del mismo, las cuales se asignan a cada una de las zonas del territorio cantonal que se han identificado y delimitado en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Pujilí.

- 1) CL = Continúa a línea de fábrica,
- 2) CR = Continua con retiro frontal,
- 3) BL = Pareada a línea de fábrica,
- 4) BR = Pareada con retiro frontal,
- 5) AA = Aislada,

Para la edificación se establece el alineamiento de la construcción en relación con la línea de fábrica y las colindancias existentes (en metros lineales); el máximo porcentaje de ocupación en planta baja; el máximo porcentaje de ocupación total y la máxima altura de construcción posible (en metros lineales).

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

- 1) En sectores, la asignación afecta la integridad de la superficie de los lotes que dentro de estos se encuentren.
- 2) En ejes, donde existan manzanas definidas por la estructura vial, la asignación afecta a la totalidad del área del lote, siempre y cuando exista un lote posterior. En caso contrario, la asignación afecta a los lotes que tengan frente hacia la vía hasta la longitud máxima igual al fondo del lote mínimo de la zonificación asignada; y en áreas de suelo urbanizable y no urbanizable, que carecen de estructura vial, la asignación afectará a cada una de las áreas.
- 3) Cuando un predio tenga dos o más asignaciones diferentes, respetará la asignación de cada área del predio.
- 4) En caso de división de la propiedad, podrá acogerse al tamaño y frente mínimos del lote que tenga la asignación menor, exceptuando aquellas con zonificaciones iguales o mayores a R1002 y las de uso de protección ecológica en las cuales se aplicará la zonificación asignada en las áreas proporcionales del lote.
- 5) En zonificación pareada cuando un predio tenga un frente igual o mayor a dos veces el frente mínimo de la zonificación, para fraccionamiento, se le asignará zonificación aislada, manteniendo la altura de edificación de la zonificación pareada asignada al sector.

Art. 98 Codificación para la zonificación. Para identificar la zonificación, se establecen códigos compuestos por siglas y numerales (ejemplo: CL203R), cuyos significados son los siguientes:

- 1) La dos primeras siglas identifica la forma de ocupación:
 - CL = Continúa a línea de fábrica,
 - CR = Continua con retiro frontal,
 - BL = Pareada a línea de fábrica,
 - BR = Pareada con retiro frontal,
 - AA = Aislada,
- 2) Los números siguientes identifican el área mínima del lote:
 - 18 = 180 m².
 - 20 = 200 m².
 - 30 = 300 m².
 - 40 = 400 m².
 - 60 = 600 m².
 - 100 = 1000 m².
 - 250 = 2500 m²
- 3) El último número identifica el número de pisos (altura de edificación):
 - 2 = 2 pisos (6 ml),
 - 3 = 3 pisos (9 ml),
 - 7 = 7 pisos (21 ml.),
- 4) La última sigla identifica el uso principal:
 - R = Residencial (Vivienda)

- C1 = Comercio barrial
- C2 = Comercio zonal
- C3 = Comercio urbano
- I1 = Industria de bajo impacto
- I2 = Industria de medio impacto
- I3 = Industria de alto impacto
- E1 = Equipamiento barrial
- E2 = Equipamiento zonal
- E3 = Equipamiento urbano
- A1 = Aprovechamiento de recursos naturales (agrícola)
- A2 = Conservación ambiental y patrimonial
- A3 = Protección Ambiental
- T = Turismo

Art. 99 Inviabilidad de la norma. Cuando la forma de ocupación, altura y COS asignados se contrapongan al estado real de predio o sector, la Dirección Municipal de Planificación Estratégica, determinará nuevas características, de acuerdo a estudios particulares del sector, que deberán usarse en caso de que se realicen estudios parciales o especiales.

Los lotes de superficie menor a los mínimos asignados se sujetarán a las mismas normas de ocupación del suelo y edificabilidad establecidas. Los lotes esquineros en los que no sean viables las formas de ocupación Aislada o Pareada mantendrán el retiro frontal y el de colindancia en el lado menor del predio y se adosarán a la colindancia mayor del predio, conservando los porcentajes de ocupación asignados.

Art. 100 Zonificación Urbana. En la ciudad de Pujilí y en las cabeceras Parroquiales se establece la siguiente zonificación:

1. **Clasificación de suelo urbano.** La clasificación del suelo de la ciudad de Pujilí se resume en la Tabla.1 y se grafica en los siguientes mapas adjuntos:
 - i. Mapa 01.1 Clasificación del suelo urbano Ciudad de Pujilí,
 - ii. Mapa 01.2 Clasificación del suelo urbano Parroquia Angamarca,
 - iii. Mapa 01.3 Clasificación del suelo urbano Parroquia Guangaje,
 - iv. Mapa 01.4 Clasificación del suelo urbano Parroquia La Victoria,
 - v. Mapa 01.5 Clasificación del suelo urbano Parroquia Pilaló,
 - vi. Mapa 01.6 Clasificación del suelo urbano Parroquia Tingo-La Esperanza,
 - vii. Mapa 01.7 Clasificación del suelo urbano Parroquia Zumbahua,

Tabla. 1

CODIGO	DESCRIPCION
AUC	Área urbana consolidada
AUPC	Área urbana en proceso de consolidación
AUNC	Área urbana no consolidada
AEU	Área de expansión urbana
SRA	Suelo rural productivo o de aprovechamiento de recursos naturales
SRP	Suelo rural de protección

2. **Por uso y ocupación del suelo urbano.** La zonificación general por usos y forma de ocupación del suelo de la ciudad de Pujilí se resume en la Tabla.2 y se grafica en los siguientes mapas adjuntos:

- viii. Mapa 02.1 Zonificación Uso y Ocupación del suelo urbano Ciudad de Pujilí,
- ix. Mapa 02.2 Zonificación Uso y Ocupación del suelo urbano Parroquia Angamarca,
- x. Mapa 02.3 Zonificación Uso y Ocupación del suelo urbano Parroquia Guangaje,
- xi. Mapa 02.4 Zonificación Uso y Ocupación del suelo urbano Parroquia La Victoria,
- xii. Mapa 02.5 Zonificación Uso y Ocupación del suelo urbano Parroquia Pilaló,
- xiii. Mapa 02.6 Zonificación Uso y Ocupación del suelo urbano Parroquia Tingo-La Esperanza,
- xiv. Mapa 02.7 Zonificación Uso y Ocupación del suelo urbano Parroquia Zumbahua,

Tabla. 2

CODIGO	FORMA DE OCUPACION	USO PRINCIPAL	Lote			Retiros				COS		Densidad Neta (hab./Ha.)
			Área mínima lote (m ²)	Altura (pisos)	Frente mínimo (m)	Frente (m)	Lateral 1 (m)	Lateral 2 (m)	Fondo (m)	Planta Baja (%)	Total (%)	
CL183R	Continua	Residencial	180	3	9	0	0	0	3	70	210	600
CL202R	Continua	Residencial	200	2	10	0	0	0	3	70	140	300
CL203R	Continua	Residencial	200	3	10	0	0	0	3	70	210	500
CL203C	Continua	Comercial	200	3	10	0	0	0	3	70	210	400
BL203R	Pareada	Residencial	200	3	10	0	0	3	3	60	180	500
BR203R	Pareada	Residencial	200	3	10	5	0	3	3	50	150	500
BR303R	Pareada	Residencial	300	3	12	5	0	3	3	50	150	400
BR303C	Pareada	Comercial	300	3	12	5	0	3	3	50	150	300
AA402R	Aislada	Residencial	400	3	15	5	3	3	3	50	150	200
AA403R	Aislada	Residencial	400	3	15	5	3	3	3	50	150	250
AA603R	Aislada	Residencial	600	3	15	5	3	3	3	50	150	200
AA607C	Aislada	Comercial	600	7	15	5	3	3	3	50	350	400
AA1003D2	Aislada	Industrial medio	1000	3	20	5	3	3	3	40	120	25

		impacto										
AA2502Aa	Aislada	Rural Productivo	2500	2	25	10	5	5	5	20	40	10
EQ01		Equipamiento barrial	200		10							
EQ02		Equipamiento zonal	600		15							
EQ03		Equipamiento urbano	1000		20							
PA		Protección ambiental										

Art. 101 Compatibilidad de usos de suelo. Los usos de suelo principales tienen compatibilidades e incompatibilidades que se resumen en la Tabla 3.

TABLA N. 3 Compatibilidades e incompatibilidades.-

USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENT.	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
Residencial de baja densidad	Equipamientos, comercio barrial	Comercial urbano, Industrial bajo impacto, Equipamiento barrial	Industrial medio y alto impacto
Residencial de media densidad	Equipamientos, comercio barrial	Comercial zonal, Industrial bajo impacto, Equipamiento barrial y zonal.	Comercial urbana, Industrial medio y alto impacto
Residencial de alta densidad	Equipamientos, comercio barrial	Comercial barrial, Industrial bajo impacto, Equipamiento barrial y zonal.	Comercial urbana, Industrial medio y alto impacto
Comercial barrial	Residencial, equipamiento barrial	Industrial bajo impacto.	Comercial urbana, Industrial medio y alto impacto
Comercial zonal	Residencial de media densidad, equipamiento barrial	Industrial bajo impacto, equipamiento zonal	Comercial urbana, Industrial medio y alto impacto
Comercial urbana	Equipamientos, comercio barrial	Industrial bajo impacto.	Industrial medio y alto impacto
Industrial bajo impacto	Equipamientos, comercio zonal y urbano	Residencial baja y media densidad	Comercial urbana, Industrial medio y alto impacto
Industrial medio impacto	Equipamientos, comercio zonal y urbano	Comercial zonal, equipamiento zonal y urbano.	Residencial
Industrial alto impacto	Equipamientos, comercio zonal y urbano	-	Residencial, comercial barrial y zonal

Equipamiento barrial	Residencial, Comercial	Industria de bajo impacto	Industrial medio y alto impacto
Equipamiento zonal	Residencial, Comercial	Industria de bajo impacto	Industrial medio y alto impacto
Equipamiento urbano	Residencial, Comercial	Industria de bajo y mediano impacto	Industria de alto impacto
Rural productivo	Residencia baja densidad	Agrícola, pecuario, psicola, forestal, industria bajo impacto, clubs sociales, ecoturismo.	Residencial de media y alta densidad, Industria de medio y alto impacto
Rural de Protección ambiental	Forestales, paramos	Agrícolas	Residencial de media y alta densidad, Industria de medio y alto impacto

CAPÍTULO II DE LOS PERMISOS

Art. 102 Generalidades. El permiso es un acto administrativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pujilí, que a través de la Dirección de Obras Públicas, 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 GAD Municipal de Pujilí, 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, contemplado el Art. 1937 del Código Civil y conforme al Art. 147 y 148 de esta Ordenanza.

Art. 103 Clases. Los permisos que concede el Municipio de Pujilí son los siguientes:

- a) **Permiso para habilitación de suelo urbano.** 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 Obras Públicas una vez que se le haga llegar la Ordenanza de aprobación de la urbanización o resolución administrativa de Alcaldía sobre la aprobación de la subdivisión.
- b) **Permiso para edificar** Los permisos para edificar los concederá la Dirección de Obras Publicas bajo las siguientes modalidades:
 - 1) **Permiso de trabajos varios:** Es la autorización que en áreas urbanas se requiere para ejecutar obras nuevas, de ampliación o intervención en edificaciones existentes que no sobrepasen los 40 m²; construcción de cerramientos; modificación, demolición o reparación de construcciones existentes o de ampliación, modificación de fachadas; obras de mantenimiento y de acondicionamiento o adecuación; demoliciones,

construcción de obras provisionales. Se excluyen la ejecución de estructuras complejas que requieren de cálculo estructural.

- 2) **Permiso de construcción:** Es la autorización que en áreas urbanas se requiere para ejecutar obras de construcción nueva, reconstrucción, remodelación y/o ampliación en un área superior a 40 m², previo informe de aprobación de planos arquitectónicos.
 - 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.
- c) **Permiso de habitabilidad.** Autorización que concede la Dirección de Obras Públicas, para que una construcción entre en servicio cuando su ejecución haya finalizado conforme al permiso de edificación otorgado y previo informe favorable en la inspección final.
- d) **Permiso para Declaratoria de Propiedad Horizontal.** Permiso otorgado por la Dirección de Obras Públicas 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.
- e) **Permiso para ocupación temporal de acera o calzada.** Permiso que otorga la Dirección de Obras Públicas para la ocupación parcial de esos elementos durante el proceso de construcción, cuando las restricciones del frente del lote o la magnitud de la obra lo justifican.

Art. 104 Procedimiento. Para la concesión de todo permiso se requiere una solicitud de la parte interesada que se presentará con toda la documentación requerida conforme a la naturaleza del permiso solicitado. Efectuadas las verificaciones y elaborados los informes técnicos necesarios, se emitirá la certificación o permiso requerido.

Se adjuntará a todo documento los deberes de los propietarios del suelo urbano y rural mencionado en los Arts. 27 al 29 de esta Ordenanza.

Art. 105 Informe de Regulación Municipal (IRM). El Municipio de Pujilí, a través de la Dirección de Obras Públicas, emitirá el Informe de Regulación Municipal 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.

Art. 106 Emisión del IRM. La Dirección de Obras Públicas emitirá el Informe de Regulación Municipal (IRM) a pedido del propietario del predio. Tendrá un período de validez y vigencia de dos años a partir de la fecha de su emisión. Para su obtención, se deberá adjuntar la siguiente documentación:

- 1) Formulario de IRM.
- 2) Copia de la carta de pago del impuesto predial anual, actualizado.
- 3) Copia de la cédula de identidad del propietario.
- 4) Esquema de localización del predio.

- 5) Copia de la escritura debidamente registrada.

La Dirección de Obras Públicas deberá dar a conocer en la hoja de los requisitos para la emisión del IRM, los deberes de los propietarios del suelo urbano y rural como se indica en los Arts. 27 al 29 de esta Ordenanza.

Art. 107 Procedimientos para la aprobación de Urbanizaciones y Subdivisiones Urbanas (Sbu1). Los proyectos de urbanizaciones y subdivisiones urbanas (Sbu1); deberán cumplir tres instancias de aprobación:

- 1) informe básico,
- 2) aprobación del anteproyecto, y
- 3) aprobación del proyecto definitivo.

Los proyectos de urbanización y subdivisión o lotizaciones deberán sujetarse a las normas y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos, establecidas por los organismos competentes y someterse a la aprobación previa de estos. El urbanizador o promotor construirá y entregará sin costo a la municipalidad, las redes de infraestructura.

Art. 108 Informe Básico de urbanizaciones y subdivisiones (Sbu1): Sera emitido por la Dirección de Obras Públicas, en base a los lineamientos de desarrollo del territorio del Plan de Ordenamiento Territorial, Plan Urbano 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 la zonificación urbana 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),
 - vi. De las redes de infraestructura y servicios básicos,
 - vii. Del sistema vial existente y la propuesta vial,
 - viii. De áreas verdes y equipamientos,
 - ix. De habitabilidad y vivienda,

Los proyectos de urbanizaciones y subdivisiones urbanas (Sbu1) deberán estar en sectores consolidados y en proceso de consolidación, a fin de que los urbanizadores garanticen a los futuros propietarios las redes de infraestructura y obras viales; y sobre todo para que el crecimiento de la ciudad se vaya orientando desde el centro de la ciudad hacia las afueras de ésta.

La Dirección de Obras Públicas deberá dar a conocer en la hoja de los requisitos para la emisión del informe básico, los deberes de los propietarios del suelo urbano como se indica en los Arts. 27 al 29 de esta Ordenanza.

Para el otorgamiento del informe básico, el interesado presentará en la Dirección de Obras Públicas, la siguiente documentación:

- 1) Solicitud dirigida 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 arquitecto proyectista que esté registrado en el GAD Municipal de Pujilí,
- 2) Copia de cédula del propietario,
- 3) Informe de Regulación Municipal (IRM) actualizado,
- 4) Plano topográfico georeferenciado del predio en escala 1: 1.000, en el que consten: la ubicación de todo el sistema vial circundante, la ubicación de ríos, quebradas, árboles 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 el predio, líneas de transmisión de energía eléctrica, etc. (Para la georeferenciación se deberá utilizar dos puntos de control horizontal adquiridos en la Unidad de Avalúos y Catastros).
- 5) Características generales del proyecto,
- 6) Copia de las escrituras del terreno debidamente registradas.

El Informe Básico tendrá validez de un año.

Art. 109 Informe de Aprobación del Anteproyecto de urbanizaciones y subdivisiones (Sbu1): Sera emitido por la Dirección de Obras Publicas previa 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 arquitecto proyectista que esté registrado en el GAD Municipal de Pujilí,
- 2) Copia de cedula del propietario,
- 3) Informe Básico de urbanización. (original o copia certificada),
- 4) Escritura y certificado del Registro de la Propiedad del predio,
- 5) Comprobante de pago del impuesto predial del año en que se presente la solicitud.
- 6) Informe de Regulación Municipal (IRM) actualizado,
- 7) Informes de factibilidad de servicio de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telefonía (originales o copias certificadas),
- 8) Plano topográfico georeferenciado del predio (se utilizarán los puntos de control horizontal adquiridos para el otorgamiento del informe básico), en escala 1:1000 o 1:500, con la ubicación del sistema vial existente, ríos, quebradas, arboles 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 el predio y más elementos de afectación.
- 9) Planos de perfiles de rasantes de calles.
- 10) De existir ríos o quebradas, Informe de la Unidad de Avalúos y Catastros en relación al área de afectación del borde superior de esos elementos.
- 11) Cuatro copias del anteproyecto en escala 1:1000 o 1:500, con la delimitación del predio, especificación de colindantes, debidamente acotados y firmados por el promotor y arquitecto responsable:
 - i. diseño vial integrado a la red existente, al menos un corte por tipo de vía
 - ii. división de lotes,
 - iii. áreas verdes y equipamiento comunitario,
 - iv. cortes del terreno para establecer pendientes y
 - v. 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 y superficies)

- vi. tarjeta de identificación, con la clave catastral, ubicación, nombres y firmas del promotor y del arquitecto responsable del proyecto, con su respectivo registro profesional y registro municipal.
- 12) Dos copias se devolverán al interesado una vez aprobado el proyecto, las otras dos se mantendrán en los archivos municipales de la Dirección de Obras Públicas,
- 13) Archivo magnético del anteproyecto (CAD)

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

El anteproyecto aprobado tendrá validez por dos años.

Art. 110 Informe técnico de aprobación del proyecto definitivo de urbanizaciones y subdivisiones (Sbu1): Sera emitido por la Dirección de Obras Públicas previa 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 arquitecto proyectista que esté registrado en el GAD Municipal de Pujilí.
- 2) Copia de cédula del propietario
- 3) Informe de aprobación del anteproyecto. (original o copia certificada).
- 4) Escritura y certificado actualizado de gravámenes del Registro de la Propiedad.
- 5) Informe de Regulación Municipal (IRM) actualizado.
- 6) Memoria técnica gráfica del proyecto que incluya antecedentes, condicionantes físicas del terreno, condicionantes urbanas, propuesta urbana, propuesta vial, cálculo de áreas verdes y equipamientos en función de las Normas de Arquitectura y Urbanismo y otros estudios especiales de ser requeridos.
- 7) Estudios definitivos de los proyectos de servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telefonía (originales o copias certificadas).
- 8) Comprobante de pago del impuesto predial del año en que se presente la solicitud.
- 9) Planos del proyecto en detalle de las áreas verdes comunitarias y cuando haya el requerimiento también se entregará planos de equipamiento comunitario y recreativo.
- 10) Informe favorable del estudio ambiental y urbano o Licencia Ambiental emitida por el Ministerio del Ambiente.
- 11) Seis copias del proyecto de urbanización o subdivisión (Sbu1), escala 1:1000 o 1:500, conteniendo:
 - i. Ubicación a una escala máxima 1:5000 con coordenadas georeferenciadas (se utilizarán los puntos de control horizontal adquiridos para el otorgamiento del informe básico);
 - ii. Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes;
 - iii. Diseño vial integrado al sistema existente, al menos un corte por tipo de vía,
 - iv. División en lotes producto del diseño, las manzanas y lotes deben ser numerados y acotados en los dos sentidos y en lotes irregulares en todos sus lados;
 - v. Áreas verdes, equipamiento comunitario y recreativo;
 - vi. Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
 - vii. Cuadro de datos con superficies y porcentajes del área total del predio, área útil, área de vías, áreas de afectación, de protección, áreas verdes (equipamiento comunitario y recreativo), densidad de población bruta y neta

- utilizada en el proyecto; listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes) y superficie;
- viii. Cronograma valorado de obras, el cual deberá cumplirse a cabalidad para la devolución de las garantías; y,
 - ix. Tarjeta de identificación con la clave catastral, ubicación, registro y firmas las firmas del profesional arquitecto responsable del proyecto, con su respectivo registro profesional y registro municipal y del propietario con el número de cédula correspondiente y/ó de los representantes legales.
- 12) En el caso de urbanizaciones el promotor presentará un proyecto de ordenanza de aprobación, en base a un esquema entregado por Procuraduría Sindica.

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

En proyectos de urbanización o subdivisión (Sbu1) que supongan más de 10.000 m² de superficie de habilitación de suelo, que correspondan a las tipologías residencial, comercial urbana, industrial de medio y alto impacto, se requerirá adicionalmente la aprobación de un plan ambiental especial en el que se identifiquen los posibles impactos que el proyecto puede generar y las alternativas para evitarlos o restringirlos y/o mitigarlos.

Art. 111 Informe técnico de aprobación de subdivisiones urbanas (Sbu2). Para subdivisiones en que todos los lotes que se proyectan tienen frente a una vía urbana pública existente con aceras y calzada pavimentada o adoquinada, con redes de infraestructura y con disponibilidad inmediata de servicios básicos; la Dirección de Obras Publicas emitirá el informe técnico de aprobación de subdivisiones urbanas (Sbu2), 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 arquitecto proyectista que esté registrado en el GAD Municipal de Pujilí.
- 2) Informe de Regulación Municipal.
- 3) Copia debidamente notariada de la escritura pública de transferencia de dominio, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.
- 4) Certificado de Gravámenes actualizado otorgado por el Registro de la Propiedad.
- 5) Certificado de factibilidad de servicios otorgado por la EPAPAP.
- 6) Certificado de factibilidad de servicios otorgado por ELEPCO.
- 7) Copia del comprobante de pago del impuesto predial en curso.
- 8) 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.
- 9) En caso de particiones judiciales, se adjuntará copia certificada de la demanda, con su respectivo auto de calificación.
- 10) Seis copias de planos de subdivisión o reestructuración parcelaria, en escalas adecuadas, elaboradas sobre el plano topográfico actualizado, firmados por el propietario del inmueble o su representante legal, conjuntamente con el arquitecto responsable de los mismos, que contengan:
 - i. 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, acequias, canales, ríos y quebradas;
 - ii. Sección transversal de las calles existentes, de quebradas y ríos, en escala opcional;

- iii. 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;
- 11) De existir afectaciones o bordes de esteros, ríos o quebradas, se contará con el informe previo de la Unidad de Avalúos y Catastros en el que se establezca el límite superior de quebrada.
 - 12) En caso de reestructuración parcelaria, se presentará la documentación de aquellos lotes involucrados, sin perjuicio de que sea impuesta por el Gobierno Municipal previa notificación a los propietarios.

Art. 112 Informe técnico de aprobación de subdivisiones rurales (Sbr). Para subdivisiones rurales, en áreas de aprovechamiento agrícola y recursos naturales; la Dirección de Obras Publicas emitirá informe técnico de aprobación de subdivisiones rurales (Sbr), 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 arquitecto proyectista que esté registrado en el GAD Municipal de Pujilí.
- 2) Copia de cédula del propietario
- 3) Informe de Regulación Municipal.
- 4) Copia debidamente notariada de la escritura pública de transferencia de dominio, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.
- 5) Certificado de Gravámenes actualizado otorgado por el Registro de la Propiedad.
- 6) Copia del comprobante de pago del impuesto predial en curso.
- 7) 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.
- 8) En caso de particiones judiciales, se adjuntará copia certificada de la demanda, con su respectivo auto de calificación.
- 9) Cuatro copias de planos de subdivisión o reestructuración parcelaria, en escalas adecuadas, elaboradas sobre el plano topográfico actualizado, firmados por el propietario del inmueble o su representante legal, conjuntamente con el arquitecto responsable de los mismos, que contengan:
 - iv. 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, acequias, canales, ríos y quebradas;
 - v. Sección transversal de las calles existentes y proyectadas, de quebradas y ríos, en escala opcional;
 - vi. 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, 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;
- 10) De existir afectaciones o bordes de esteros, ríos o quebradas, se contará con el informe de la Unidad de Avalúos y Catastros en el que se establezca el límite superior de quebrada.

Art. 113 Informe legal de aprobaciones de urbanización y subdivisiones. Una vez que la Dirección de Obras Publicas entregue el informe técnico de aprobación del proyecto definitivo de la urbanización o de subdivisiones y la Unidad de Avalúos y Catastros entregue

el informe técnico sobre la localización y georeferencias del proyecto, la Procuraduría Síndica emitirá el informe legal favorable de la aprobación de la urbanización o subdivisión y el proyecto de la ordenanza para aprobación del Concejo Municipal, o de la resolución de aprobación de la subdivisión, según sea el caso.

Art. 114 De las aprobaciones de urbanización y subdivisiones: Las urbanizaciones las aprobará el Concejo Municipal a través de una Ordenanza, previo informes técnicos de la Dirección de Obras Públicas y Unidad de Avalúos y Catastros, e informe legal de Procuraduría Síndica, en tanto que las subdivisiones se las aprobará a través de resolución administrativa por parte de Alcaldía, igualmente sustentada en los correspondientes informes técnicos y legales.

Art. 115 Publicación de la ordenanza de aprobación de urbanizaciones. 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 Obras Públicas, Unidad de Avalúos y Catastros, Procuraduría Síndica, Registrador de la Propiedad y al promotor de la urbanización. Así como también enviará la Ordenanza para su publicación en la Gaceta Municipal y web institucional www.municipiodepujili.gob.ec.

Art. 116 Publicación de la resolución de aprobación de subdivisiones. Una vez que Alcaldía haya emitido la resolución de aprobación de la subdivisión, Secretaría General archivará la documentación y una copia de los planos aprobados, y distribuirá las restantes copias a las Direcciones de Obras Públicas, Unidad de Avalúos y Catastros, Procuraduría Síndica, Registrador de la Propiedad y al promotor de la subdivisión. Así como también enviará la resolución para su publicación en la Gaceta Municipal y en la página web institucional www.municipiodepujili.gob.ec.

Art. 117 Entrega y transferencia de áreas verdes y comunales. Procuraduría Síndica sobre la base de la ordenanza de aprobación de la urbanización o de la resolución de la aprobación de la subdivisión, 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 GAD Municipal de Pujilí, elaborará la minuta para la escritura de transferencia de dominio de las áreas verdes y comunales.

Art. 118 Avalúo de los predios a urbanizarse o subdividirse. La Unidad de Avalúos y Catastros establecerá el avalúo catastral de los lotes individuales de la urbanización o subdivisión y lo incorporará al catastro urbano. Este avalúo si es el caso podrá servir de referencia para garantizar las obras de urbanización.

Art. 119 Tipos de las garantías por obras de urbanización y construcciones. El promotor de la urbanización, subdivisión o construcción para garantizar el cumplimiento de las obras programadas, podrán rendir favor del GAD Municipal 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; y,
- 6) Certificados de depósito a plazo, emitidos por una institución financiera establecida en el país, endosados por valor en garantía a la orden del GAD Municipal de Pujilí y cuyo plazo de vigencia sea mayor al estimado para la ejecución de las obras.
- 7) Dinero de curso legal, depositado en una cuenta bancaria que la Dirección Financiera disponga para este tipo de garantías.

Art. 120 Devolución de las garantías de obras. Para la devolución de las garantías de ejecución de las obras de urbanización se suscribirá el acta de entrega recepción de las obras ejecutadas entre el promotor de la urbanización, subdivisión o construcción y los representantes legales del Municipio, previo informe técnico de la Dirección de Obras Públicas.

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

Art. 121 Inspecciones y control de las urbanizaciones y subdivisiones. Para el control de las urbanizaciones y subdivisiones la Dirección de Obras Públicas receptorá la ordenanza o resolución de la urbanización o subdivisión, 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 telefónicas.
- 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.

Art. 122 Recepción de urbanizaciones y subdivisiones. La Dirección 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 telefónico,
- 5) Construcción y habilitación de áreas verdes y parques,
- 6) Delimitación de lotes con mojones de hormigón,
- 7) Señalización de lotes y su demarcación clara y visible.

Art. 123 Procedimiento para la entrega recepción de obras de urbanización y subdivisión. Previa a la entrega - recepción de las obras de infraestructura, la Dirección 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 Municipio 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.

Art. 124 Consultas sobre anteproyectos de edificaciones. Los proyectistas pueden efectuar consultas sobre sus anteproyectos, incluso de conjuntos habitacionales o de otros usos, a la Dirección de Obras Públicas, que emitirá un informe que es de carácter informativo, por lo cual no puede utilizarse para otros fines ni confiere derechos o permisos.

Para estas consultas se deberán adjuntar los siguientes documentos:

- 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 arquitecto proyectista que esté registrado en el GAD Municipal de Pujilí.
- 2) Informe de Regulación Municipal (IRM), actualizada.
- 3) Copia de cédula y papeleta de votación.
- 4) Escrituras del predio.
- 5) 4 Copias de los planos del proyecto arquitectónico.
- 6) Cuadro de áreas, número de viviendas, comercios, oficinas u otros, COS en planta baja, COS total, número de estacionamientos, áreas comunales, vías, etc.
- 7) Archivos magnéticos del anteproyecto en formato CAD.
- 8) Para gasolineras y estaciones de servicio, informe de compatibilidad y factibilidad de implantación.

El informe del anteproyecto tendrá validez por dos años.

Art. 125 Informe de compatibilidad y factibilidad de implantación de gasolineras y estaciones de servicio.

La Dirección de Planificación Estratégica será la encargada de emitir el informe de compatibilidad y factibilidad de la implantación de gasolineras y estaciones de servicio, 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 arquitecto proyectista que esté registrado en el GAD Municipal de Pujilí.
- 2) Informe de Regulación Municipal (IRM), actualizada.
- 3) Plano de ubicación del predio a escala 1:1000, con referencia de calles avenidas, aceras (incluyendo indicaciones de postes y árboles y otros elementos naturales existentes), en un radio de 200 metros.
- 4) Plano topográfico del predio.
- 5) Informe de la Unidad de Avalúos y Catastros, relativa a la existencia de quebradas o rellenos.

El informe de compatibilidad y factibilidad de implantación tendrá validez de 60 días, en el cual deberá efectuarse la presentación del proyecto definitivo, sin que éste signifique el otorgamiento de ningún derecho, más que el de su admisión a trámite.

Art. 126 Aprobación de planos arquitectónicos. La Dirección de Obras Publicas emitirá el informe de aprobación de planos para toda nueva construcción, reconstrucción, remodelación o ampliación de edificaciones existentes. Los planos deberán presentarse suscritos por el propietario o su representante y por el profesional responsable del proyecto, con su respectivo registro profesional y registro municipal.

La Dirección de Obras Publicas deberá dar a conocer en la hoja de los requisitos para la aprobación de planos los deberes de los propietarios del suelo urbano y rural como se indica en el Art. 27 al 29 de esta Ordenanza y sobre la responsabilidad y las multas que el profesional y el propietario tendrán sobre la obra ya sea bajo Dirección Técnica ó construcción amparándose en el Código Civil Art. 1937 y basados en el Art. 147 de esta Ordenanza.

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

Art. 127 Requisitos para la aprobación de planos arquitectónicos. Para la aprobación de los planos de edificación se precisa presentar:

- 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 arquitecto proyectista que esté registrado en el GAD Municipal de Pujilí,
- 2) Informe de Regulación Municipal (IRM).
- 3) Para terrenos con pendientes positivas o negativas, se requiere levantamiento topográfico con corte transversal y longitudinal.
- 4) Tres copias de planos arquitectónicos de la edificación, con instalaciones eléctricas y sanitarias, dibujados en escala adecuada (1:100 / 1: 50), con tarjeta de identificación en la que conste la clave catastral del predio, firmados por el propietario y el profesional arquitecto proyectista con su respectivo registro profesional y registro municipal,
- 5) Archivos magnéticos del proyecto en formato CAD,
- 6) Si la construcción se financia con préstamo hipotecario, se adjuntará tres copias de planos adicionales.
- 7) Cuadro de áreas en la primera lámina del proyecto con el área de lote, área de construcción en planta baja (COS), área de construcción total (CUS), áreas por uso proyectado, de estacionamientos, comunal, número de unidades de vivienda y número de estacionamientos.
- 8) Comprobante de pago del impuesto predial vigente.
- 9) Escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad.
- 10) Certificado de Gravámenes emitido por el Registro de la Propiedad.
- 11) Además de los requisitos antes señalados, si las construcciones tienen más de 300 m². o su uso previsto es para industrias, bodegas, estaciones de servicio, distribuidoras de gas licuado, se anexará lo siguiente:
 - i. Informe del Cuerpo de Bomberos
 - ii. Memoria justificativa del proyecto.
 - iii. Informe favorable de la EPAPAP-Pujilí.

- iv. Planos de instalaciones eléctricas, firmadas por un ingeniero eléctrico.
 - v. Planos de instalaciones hidrosanitarias firmadas por un ingeniero sanitario.
 - vi. En construcciones de 5 o más pisos de altura se requerirá el servicio de ascensor.
- 12) Informe ambiental de la Dirección de Gestión Ambiental, para proyectos industriales I2 e I3, de aprovechamiento de recursos naturales, bodegas de materias primas u otros productos industriales y procesados, canteras, criaderos de aves y otros animales, estaciones de servicio, gasolineras y depósitos de combustibles, líquidos y gases comprimidos, centros de acopio de gas licuado de petróleo, talleres mecánicos, aserraderos, bloqueras u otras actividades que generen ruido, polvo, humo o alguna incidencia de impacto ambiental.
 - 13) Informe aprobatorio del Director Regional de Trabajo conforme el Art. 417 del Código de Trabajo y los artículos 18, 19 y 20 del Reglamento de Seguridad y Salud, Capítulo I, Seguridad en el Proyecto del Título II, Condiciones Generales de los Centros de Trabajo, cuando se trate de proyectos industriales en general.
 - 14) Certificado de calificación hotelera del Ministerio de Turismo, para proyectos hoteleros y de servicios turísticos en general.
 - 15) Todos los proyectos de instituciones públicas seguirán el mismo procedimiento para personas naturales y jurídicas.

Art. 128 Validez la aprobación de planos. El informe de aprobados tendrá vigencia de 2 años y será válido durante todo el tiempo de ejecución de la obra, en caso de iniciar la construcción después de este tiempo, se requerirá de actualización de la aprobación de los planos.

Art. 129 Entrega de planos aprobados. La Dirección de Obras Publicas conocerá el trámite de solicitud de aprobación de planos 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.

Art. 130 Copias certificadas. La Dirección Obras Publicas otorgará copias certificadas de los planos que se hubieren aprobado, para lo cual se requiere una solicitud y el pago de la tasa de certificación.

Art. 131 Modificaciones y actualización a los planos aprobados.

- 1) 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:
 - i. 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 arquitecto proyectista que esté registrado en el GAD Municipal de Pujilí.

- ii. Memoria justificativa de los cambios y modificaciones.
 - iii. Informe de Regulación Municipal.
 - iv. Original o copias certificadas del informe y de los planos aprobados.
 - v. Comprobante de pago del impuesto predial vigente.
 - vi. Escritura inscrita en el Registro de la Propiedad.
 - vii. Dos copias de los planos modificatorios señalando los cambios propuestos.
 - viii. Archivos magnéticos del proyecto modificado en formato CAD.
 - ix. En edificaciones declaradas en propiedad horizontal, autorización de todos los condóminos conforme a la Ley de Propiedad Horizontal.
 - x. Si la modificación compromete la estabilidad del edificio, informes técnicos estructurales y de las instalaciones hidrosanitarias y eléctricas.
 - xi. Informe del Cuerpo de Bomberos en los casos pertinentes.
- 2) Cuando se realicen cambios menores no contemplados en las modificaciones anteriores no se requerirá nuevo permiso de edificación.
- 3) Para la actualización de planos aprobados y que caducaron por no haber iniciado su construcción en el plazo previsto se requiere lo siguiente:
- i. Solicitud suscrita por el propietario o su representante y el profesional proyectista.
 - ii. Informe de Regulación Municipal actualizado.
 - iii. Dos copias de los planos arquitectónicos aprobados de la edificación.
 - iv. Informe de aprobación de planos.
 - v. Copia del comprobante del pago del impuesto predial vigente.
 - vi. Copia de la escritura de propiedad del inmueble y certificado del Registrador de la Propiedad.

Art. 132 Requisitos para el permiso de construcción. Para obtener el permiso de construcción de edificaciones se presentará lo siguiente:

- 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 constructor que esté registrado en el GAD Municipal de Pujilí.
- 2) Informe de aprobación de planos y planos aprobados.
- 3) Comprobante de depósito de la garantía.
- 4) Comprobante de pago a la EPAPAP por instalación de los servicios (en la zona urbana).
- 5) Dos copias de los planos estructurales,
- 6) Las edificaciones de más de tres pisos de altura, o 300 m². de construcción deberán adjuntar:
 - a) Memoria de cálculo estructural, datos del suelo, diseño de la estructura y recomendaciones.
 - b) Copia del plano de instalaciones eléctricas elaborado por un ingeniero eléctrico.
 - c) Copia del plano de instalaciones hidrosanitarias elaborado por un ingeniero sanitario.
 - d) Plano de instalaciones de seguridad y protección contra incendios elaborado por un profesional responsable.
- 7) Cuando el diseño contemple una excavación de más de 2,50 m, de profundidad, se requiere presentar un estudio de suelos y la memoria del sistema de excavación, con planos y descripción del proceso.

- 8) 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.
- 9) 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.
- 10) 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.
- 11) El constructor deberá mantener en la obra copia de permiso de construcción y un juego completo de todos los planos aprobados.
- 12) Se protegerá con cerramientos o vallas provisionales mientras dure la construcción.
- 13) 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.
- 14) Copias magnéticas del proyecto arquitectónico y de sus ingenierías según su requerimiento: (estructurales, eléctricas, electrónicas, sanitarias, contraincendios).

Art. 133 Entrega del permiso de construcción. La Dirección de Obras Publicas conocerá el trámite de solicitud del permiso de construcción y entregará al solicitante el correspondiente informe.

- 1) De ser aprobado el trámite, se emitirá el informe de aprobación o permiso de construcción y se devolverán como mínimo dos juegos de planos sellados y firmados, contra entrega de una copia del pago de las tasas administrativas y fondo de garantía.
- 2) 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.

Art. 134 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.

Art. 135 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.

Art. 136 Permiso de trabajos varios. Requisitos. La Dirección de Obras Publicas otorgará el permiso de trabajos varios, previa presentación de los siguientes documentos:

- 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 arquitecto proyectista que esté registrado en el GAD Municipal de Pujilí,
- 2) Escritura de la propiedad del inmueble.
- 3) Copia del pago del impuesto predial vigente.
- 4) Informe de Regulación Municipal (IRM) vigente.
- 5) Esquema de la intervención en la edificación.
- 6) Descripción de los trabajos a realizarse.
- 7) Si se trata de la ejecución de losas de hormigón u otras estructuras complejas, copia del cálculo estructural correspondiente y su memoria.

Art. 137 Requisitos para el Permiso de Construcción en Áreas Rurales. La Dirección de Obras Públicas otorgará el permiso de construcción para edificaciones que sobrepasen los 300 m²., previa presentación de todos los requisitos previstos en el Art. 132 de esta Ordenanza.

Art. 138 Requisitos para la Declaratoria de Propiedad Horizontal. Para la declaratoria de Régimen de Propiedad Horizontal debe presentarse a la Dirección de Obras Públicas los siguientes documentos:

- 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 arquitecto proyectista que esté registrado en el GAD Municipal de Pujilí.
- 2) Informe de Regulación Municipal (línea de fábrica actualizada).
- 3) Informe de aprobación de planos (original o copia certificada).
- 4) Tres juegos completos de los planos arquitectónicos aprobados.
- 5) Cuadro de alícuotas, linderos firmado por el profesional.
- 6) Archivos magnéticos 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.
- 10) El trámite se someterá a lo que establezca la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.
- 11) Copia de la carta de pago a EPAPAP.

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.

Art. 139 Informe de Declaratoria de Propiedad Horizontal La Dirección de Obras Públicas 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 cincuenta por ciento (50%) 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 ulterior aprobación.

- 3) Para declarar en propiedad horizontal inmuebles construidos sin planos aprobados; la Dirección de Obras Públicas 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.

Art. 140 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 GAD Municipal de Pujilí como requisito para obtener el permiso de construcción, excepto para la construcción de obras que no requieren de tal permiso. El monto de esa garantía se determinará sobre la base del área y el costo estimado de la obra, según los costos unitarios adoptados y utilizados por la Dirección de Obras Públicas; y será equivalente al 5% del valor referencial de la obra. Las tipos garantías para construcciones son los establecidos en el art. 119 de 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 GAD Municipal de Pujilí una garantía equivalente al 100% del valor referencial de los trabajos de reparación estimado por la Dirección 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.

Art. 141 Devolución de la garantía. La Dirección de Obras Públicas 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) Permiso de construcción.
- 3) Permiso de habitabilidad.

Se exceptúa lo prescrito en el artículo anterior para devolución de garantías por trabajos de conexiones domiciliarias de servicios básicos.

Art. 142 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 Municipio tendrá un monto igual al cincuenta por ciento (50%) del costo de las obras comunales.

Art. 143 Del permiso de habitabilidad. Será emitido por la Dirección de Obras Públicas. 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.

La Tesorería Municipal devolverá al propietario o a su representante legal, las garantías otorgadas, previa presentación del permiso de habitabilidad.

La Dirección de Obras Publicas 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.

Art. 144 Requisitos para el permiso de habitabilidad. Para la obtención del permiso de habitabilidad se debe presentar a la Dirección de Obras Publicas lo siguiente:

- 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
- 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.

Art. 145 Inspección y control de edificaciones. La Dirección de Obras Públicas inspeccionará todos los trabajos y las construcciones que se ejecuten en el territorio del Cantón Pujilí, para verificar que se ejecuten de acuerdo al uso de la edificación y la documentación del permiso de edificación otorgado.

Todo incumplimiento será reportado inmediatamente a la Comisaria Municipal o Unidad de Juzgamiento de Infracciones competente.

El propietario o constructor deberán presentar permiso de edificación al Inspector de construcciones, Comisario Municipal o al Delegado de Juzgamiento de Infracciones, cuando lo requieran.

Art. 146 Registro municipal de profesionales. Todo proyecto de urbanización, subdivisión y edificación estarán bajo la responsabilidad de un profesional en ejercicio debidamente habilitado para planificar y construir los antes mencionados proyectos, para lo cual el GAD Municipal de Pujilí, a través de la Dirección de Obras Públicas llevará un registro municipal de profesionales.

Art. 147 Tramite para obtener el registro municipal de profesionales. Los profesionales arquitectos/as e ingenieros/as para planificar y construir en el territorio del cantón Pujilí, obtendrán un registro municipal en la Dirección Municipal de Obras Públicas, previa la presentación de:

- 1) Solicitud,
- 2) Copia de la cédula de identidad,
- 3) Formato de datos personales y profesionales,
- 4) Copia del título profesional del CONESUP,

- 5) Copia de RUC,
- 6) Certificado de cumplimiento de obligaciones del IESS,

CAPÍTULO III INFRACCIONES Y SANCIONES

Art. 148 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 ò empresa constructora será responsable de la obra en ejecución hasta que se presente un documento a la Dirección de Obras Públicas donde se indique que se ha dado por terminado el contrato entre ambas partes. E inmediatamente la Dirección de Obras Públicas deberá notificar al propietario de que deberá contratar a otro profesional o empresa constructora para que esté a cargo de la construcción.

Art. 149 Obligación de reparar el daño causado. La aplicación de sanciones no exime al infractor de la obligación de adoptar a su costa las medidas necesarias para corregir las consecuencias de la acción prohibida, reponer las cosas al estado anterior del cometimiento de la infracción o realizar las obras o ejecutar los actos necesarios para su restablecimiento.

Art. 150 Circunstancias agravantes. Son agravantes la falta de comparecencia ante la autoridad competente habiendo sido citados y la reincidencia en la inobservancia a las normas vigentes, ya sea por el propietario o el constructor en la misma obra o en otra de su propiedad o bajo su administración.

Art. 151 Prescripción de las infracciones. Las infracciones prescribirán en cinco años (concordancia Art. 399 COOTAD), a partir de evidencias de la infracción. En las infracciones derivadas de una actividad continua, la fecha inicial de cómputo será la de finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se ejecutó.

Art. 152 Procedimiento. Conocido el cometimiento de una infracción, la Dirección de Obras Públicas realizará inspecciones técnicas y elaborará el informe técnico correspondiente para luego ser enviada a la Comisaria Municipal o Unidad de Juzgamiento de Infracciones quien iniciará el expediente administrativo mediante notificación a las partes involucradas. Se notificará con el auto de inicio para que las partes en el plazo de cinco (5) días laborables conteste bajo prevenciones de proceder en rebeldía; haciéndoles conocer además su derecho para nombrar abogado defensor, señalar casillero judicial u correo electrónico.

Una vez notificadas las partes con el auto de inicio se abrirá el término probatorio por el plazo de diez (10) días; señalando día y hora, para la audiencia de conciliación y juzgamiento y demás pruebas pertinentes; inspecciones oculares.

Art. 153 Audiencia. En el día y hora señalados se efectuará la audiencia de conciliación y juzgamiento, en la que podrán intervenir por una sola vez los interesados o sus abogados. De ser pertinente, el Comisario Municipal o el Delegado de Juzgamiento de Infracciones solicitará nuevos informes técnicos y el presunto infractor presentará las pruebas de descargo. Con tales elementos de convicción, la autoridad emitirá su resolución por escrito y notificará de la misma a los administrados.

Art. 154 Sanciones. Si de la inspección se concluye que la obra se está ejecutando en contravención de los planos aprobados, la Dirección de Obras Públicas suspenderá el permiso de construcción o habilitación del suelo hasta que se justifiquen las modificaciones realizadas, pudiendo el Comisario Municipal o el Delegado de Juzgamiento de Infracciones efectuar la suspensión de las obras. Si no se cumple esa disposición de suspensión y continúan los trabajos en desacuerdo con los planos aprobados, no se permiten las inspecciones o no se han justificado las modificaciones, la Comisaria Municipal o la Unidad de Juzgamiento de Infracciones impondrá las sanciones correspondientes contempladas en esta Normativa.

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

La aplicación de sanciones administrativas es independiente y no obsta la instauración de procesos penales, si el hecho estuviere tipificado como delito, ni el ejercicio de acciones para la reparación de daños e indemnización de perjuicios, según la Ley.

Art. 155 Suspensión de las obras. La orden de suspender las obras no constituye sanción y no obsta de la aplicación de otras que correspondan.

Art. 156 Revocatoria de permisos para edificación. Cumplido el debido proceso, la Dirección de Obras Públicas revocará el permiso y los planos de construcción si comprueba que existen datos o representaciones gráficas falsas en las solicitudes y planos. La revocatoria también podrá aplicarse si se demuestra que la aprobación o el permiso no se ajustan a lo que se establece en la presente normativa.

Art. 157 Cobro mediante coactiva. El GAD Municipal de Pujilí cobrará mediante coactiva, las multas y costos que no fueren oportunamente pagados por los infractores. La Dirección Financiera emitirá los títulos de crédito, previa notificación del Comisario Municipal o el Delegado de Juzgamiento de Infracciones, con la resolución ejecutoriada o confirmada por la Alcaldía.

Art. 158 Competencias. Tienen competencia para conocer las infracciones a las disposiciones de este Capítulo el Comisario Municipal o el Delegado de Juzgamiento de Infracciones, en el territorio en el cual ejerzan sus funciones.

Art. 159 Infracciones. Son infracciones los actos imputables sancionados por este Capítulo.

Art. 160 Uso indebido de bienes municipales. El uso indebido, destrucción o sustracción de bienes municipales por parte de terceros, constituyen una infracción, que será sancionada conforme lo establecido en el Art 161 y Art. 162 de este cuerpo legal.

Art. 161 Responsables. Son responsables de las infracciones los que las han perpetrado directamente o a través de otras personas; los que han impedido que se evite su ejecución; los que han coadyuvado a su ejecución y, los que indirecta y secundariamente cooperen a la ejecución de la infracción.

Art. 162 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 Municipio.
- 7) Retiro de herramientas, equipos y maquinarias.

Art. 163 Infracciones en Áreas Históricas y Patrimoniales. Son obligaciones de los infractores, cuando han efectuado construcciones al margen de las disposiciones legales, la demolición de lo ilegalmente construido y la restitución de la construcción derrocada al estado original. Sin perjuicio de las acciones judiciales aplicables para este efecto.

Art. 164 Subdivisiones sin aprobación o sin resolución. Los que fraccionen, vendan lotes o construyan en subdivisiones sin que tengan planos aprobados y no dispongan de la resolución aprobada por la Alcaldía, serán sancionados con multa equivalente al valor del terreno, según el avalúo real municipal y con la suspensión de las obras hasta que obtengan esa resolución. Y según el Art. 477 del COOTAD quien recibiere u ordenare recibir cuotas o anticipos en especie o en dinero, por concepto de comercialización de lotes sin aprobaciones, incurrirá en delito de estafa tipificado en el Código Penal.

Art. 165 Urbanizaciones sin aprobación o sin ordenanza. Los que urbanicen, vendan lotes o construyan en urbanizaciones que no tengan planos aprobados ni ordenanza de aprobación aun cuando respeten la zonificación vigente, 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.

Conforme lo dispuesto en el Art. 477 del COOTAD quien recibiere u ordenare recibir cuotas o anticipos en especie o en dinero, por concepto de comercialización de lotes sin aprobaciones, incurrirá en delito de estafa tipificado en el Código Penal.

Art. 166 Urbanizaciones y Subdivisiones que no entreguen las obras de urbanización. Los que vendan lotes o construyan, en urbanizaciones o subdivisiones que cuenten con aprobación de los planos, resolución u ordenanza, según el caso, pero aún no entreguen las obras de urbanización al GAD Municipal o las empresas proveedoras de servicios, serán sancionados con el equivalente al valor del terreno, según el avalúo real municipal.

Art. 167 Construcciones sin permiso. Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin permiso de construcción, serán sancionados con multa equivalente al diez por ciento (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.

Art. 168 Construcción que no se ajusten a los planos aprobados. Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones contando con los planos aprobados y con permisos de construcción, pero lo hagan sin cumplir con éstos, serán sancionados con una multa equivalente al diez por ciento (10%) del avalúo del proyecto ejecutado hasta la fecha y con la suspensión de la obra hasta que justifiquen con planos o permisos de construcción modificatorios o ampliatorios, pudiendo llegar incluso hasta el derrocamiento.

Art. 169 Construcción sin planos aprobados, ni permiso de construcción que respeta la zonificación. Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones que respeten

las normas de zonificación, pero no tengan planos aprobados ni permiso de construcción, serán sancionados con multa equivalente al diez por ciento (10%) del avalúo de la obra ejecutada y con la suspensión de la construcción hasta que presente el permiso correspondiente; pudiendo llegar al derrocamiento o demolición de la obra.

Art. 170 Construcción sin planos aprobados ni permisos de construcción que no respeten las normas de zonificación. Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin contar con planos aprobados ni con permiso de construcción, contraviniendo además las normas de zonificación, serán sancionados con multa equivalente al diez por ciento (10%) del avalúo de la construcción ejecutada no autorizada y con la suspensión de las obras hasta que presente los planos y permiso de construcción, pudiendo llegar incluso hasta el derrocamiento.

Art. 171 Plazo para presentar los planos y permisos de construcción aprobados. El plazo para presentar los planos y permisos de construcción debidamente aprobados será de 60 días, contados a partir de la fecha de notificación de la resolución correspondiente.

Art. 172 Construcción sin dirección técnica o sin contrato de construcción. En áreas urbanas, los que construyan, amplíen, modifiquen, reparen o restauren edificaciones 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.

Art. 173 Construcción sin letrero de identificación. Las construcciones que no cuenten con el letrero de identificación del proyecto serán sancionados con multa equivalente al cinco por ciento (5%) del avalúo de la construcción hasta la fecha ejecutada.

Art. 174 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 por su zonificación, serán sancionados con multa equivalente al ciento veinticinco por ciento (125%) de la remuneración básica unificada y con la clausura del local.

Art. 175 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 treinta días para revertir su situación actual, caso contrario del GAD Municipal la declarará de utilidad pública.

Art. 176 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 el Art. 72 de esta Ordenanza. El incumplimiento de esta disposición, será motivo de sanción con una multa equivalente al ciento por ciento (100%) de la remuneración básica unificada; los propietarios tendrán un plazo de treinta días para solicitar el permiso de cerramiento y un plazo no mayor de 180 días para su construcción, caso contrario del GAD Municipal 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 Obras Públicas.

Art. 177 Lotes no edificados. En el área urbana consolidada (AU1) y área urbana en proceso de consolidación (AU2) los predios no podrán permanecer por más de dos años sin que se edifique o se ocupe en función de su zonificación. El incumplimiento de esta disposición, será motivo de sanción con una multa equivalente al ciento por ciento (100%) de la remuneración básica unificada; los propietarios tendrán un plazo de 90 días para solicitar el permiso de construcción y un plazo no mayor de 360 días para su construcción, caso contrario se establecerá un recargo del cien por ciento (100%) del impuesto predial.

Art. 178 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.

Art. 179 Obstaculización de inspecciones municipales. Los que impidan u obstaculicen el cumplimiento de los trabajos de inspección municipal, serán sancionados con multa equivalente al uno por ciento (1%) de la construcción ejecutada no autorizada, además de la clausura inmediata de los trabajos de obra.

Art. 180 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.

Art. 181 Falta de permiso de trabajos varios. Los que no hubieren obtenido el permiso de trabajos varios, o no hubieren cumplido con lo autorizado por el permiso, serán sancionados con multa equivalente al cien por ciento de los costos (100%) de los trabajos ejecutados, sin perjuicio de que la Unidad de Juzgamiento de Infracciones y la Dirección Obras Públicas ordenen la suspensión de la obra o su demolición. El pago de la multa no exime de la presentación del respectivo permiso para continuar con la ejecución de los trabajos.

Art. 182 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 GAD Municipal de Pujilí la realizará y cobrará por la vía coactiva su valor con un recargo del veinticinco por ciento.

Art. 183 No Cumplir con los Deberes del Propietario del Suelo Urbano y Rural. El propietario que no cumpla con las responsabilidades que se enumeran en el CAP.II Art. 27 al Art. 29, después de ser notificado deberá en el plazo de treinta (30) días cumplir con sus deberes de propietario del suelo. Si en ese lapso no cumpliera, el GAD Municipal de Pujilí cobrará por la vía coactiva el valor total del incumplimiento según un avalúo realizado por un profesional de la Dirección de Obras Públicas.

DISPOSICIÓN GENERAL

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

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- En virtud de la gran cantidad de Centros Poblados Menores dispersos en todo el territorio cantonal y que requiere de la delimitación de sus áreas urbanas y de su zonificación se establece que en un tiempo no mayor a doce meses, la Dirección de Planificación Estratégica y Unidad de Avalúos y Catastros, a través de la priorización de un plan de trabajo presente al Concejo Municipal, para su aprobación los nuevos núcleos urbanos.

SEGUNDA.- En un tiempo no mayor de dos meses la Dirección de Obras Públicas, presentará una propuesta de reorganización funcional para la aplicación de esta Ordenanza, mientras tanto se encarga al Director de Obras Públicas Municipales la aplicación de la presente Ordenanza.

TERCERA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción y publicación en la Gaceta Oficial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pujilí y dominio web institucional www.municipiodepujili.gob.ec

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

PRIMERA.- Deróguese la Ordenanza que regula las Urbanizaciones y Lotizaciones aprobada por el I. Concejo Municipal en sesiones ordinarias del 06 y 15 de diciembre de 2010.

SEGUNDA.- Deróguese la Ordenanza Municipal de Construcciones aprobada por el I. Concejo Municipal el 16 de febrero de 1989, y la Reforma a la Ordenanza Municipal de Construcciones aprobada por el Gobierno Municipal del Cantón Pujilí el 09 de noviembre del 2010.

Dado en el Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pujilí, a los veinte y cinco días del mes de octubre del dos mil trece.

Econ. Gustavo Cañar Viteri
ALCALDE DEL CANTON PUJILI

Adriana Rivera Cevallos
SECRETARIA GENERAL

CERTIFICACIÓN: LA ORDENANZA DE REGIMEN DE SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTON PUJILÍ (USO, OCUPACION Y EDIFICABILIDAD) fue discutida y aprobada en primero y segundo debate, por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pujilí, en sesiones extraordinarias realizadas el 07 y 25 de octubre de 2013, respectivamente.

Adriana Rivera Cevallos
SECRETARIA GENERAL

SANCIÓN.- ALCALDIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON PUJILI.- Pujilí, 25 de octubre de 2013, a las 17H00, conforme lo dispone la Ley, **SANCIONO LA ORDENANZA DE REGIMEN DE SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTON PUJILÍ (USO, OCUPACION Y EDIFICABILIDAD)** por encontrarse enmarcada dentro del ordenamiento jurídico existente. **EJECÚTESE DE MANERA INMEDIATA.-**

Econ. Gustavo Cañar Viteri
ALCALDE DEL CANTON PUJILI

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON PUJILI.- Proveyó y firmó el Decreto que antecede el señor Econ. Gustavo Cañar Viteri, Alcalde del Cantón Pujilí, en la fecha y hora señaladas.- **LO CERTIFICO.-**

Adriana Rivera Cevallos
SECRETARIA GENERAL