



EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE HUAMBOYA

“ORDENANZA QUE SANCIONA Y PONE EN VIGENCIA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (2023-2027) Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (2021-2033) DEL CANTÓN HUAMBOYA”.

Considerando:

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

Que, el artículo 3, numeral 1 de la Constitución de la República del Ecuador señala que: “Garantizar sin discriminación alguna el efectivo goce de los derechos establecidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales, en particular la educación, la salud, la alimentación, la seguridad social y el agua para sus habitantes”; y además los numerales 5 y 6 establecen como deberes primordiales del Estado: “Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza para acceder al buen vivir”; y, “Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización.”;

Que, el artículo 14 de la Constitución de la República del Ecuador determina que: “Se reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, Sumak Kawsay”;

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

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





Unidos por Huamboya



Que, el artículo 95 de la Constitución de la República del Ecuador indica que: “Las ciudadanas y ciudadanos, en forma individual y colectiva, participarán de manera protagónica en la toma de decisiones, planificación y gestión de los asuntos públicos, y en el control popular de las instituciones del Estado y la sociedad, y de sus representantes, en un proceso permanente de construcción del poder ciudadano. (...)”;

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

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

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

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

Que, el artículo 275 de la Constitución de la República del Ecuador manifiesta que: “El Estado planificará el desarrollo del país para garantizar el ejercicio de los derechos, la consecución de los objetivos del régimen de desarrollo y los principios consagrados en la Constitución. La planificación propiciará la equidad social y territorial, promoverá la concertación, y será participativa, descentralizada, desconcentrada y transparente”;

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





Unidos por Huamboya



Que, el artículo 279 de la Constitución de la República del Ecuador determina que: “El sistema nacional descentralizado de planificación participativa organizará la planificación para el desarrollo. El sistema se conformará por un Consejo Nacional de Planificación, que integrará a los distintos niveles de gobierno, con participación ciudadana, y tendrá una secretaría técnica, que lo coordinará. Este consejo tendrá por objetivo dictar los lineamientos y las políticas que orienten al sistema y aprobar el Plan Nacional de Desarrollo, y será presidido por la Presidenta o Presidente de la República. Los consejos de planificación en los gobiernos autónomos descentralizados estarán presididos por sus máximos representantes e integrados de acuerdo con la ley. Los consejos ciudadanos serán instancias de deliberación y generación de lineamientos y consensos estratégicos de largo plazo, que orientarán el desarrollo nacional”;

Que, el artículo 375 numerales 1 y 3 de la Constitución de la República del Ecuador manifiesta que: “El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano. (...) 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos (...)”;

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

Que, el artículo 389 numeral 3 de la Constitución de la República del Ecuador manda que: “El Estado protegerá a las personas, las colectividades y la naturaleza frente a los efectos negativos de los desastres de origen natural o antrópico mediante la prevención ante el riesgo, la mitigación de desastres, la recuperación y mejoramiento de las condiciones sociales, económicas y ambientales, con el objetivo de minimizar la condición de vulnerabilidad. El sistema nacional descentralizado de gestión de riesgo está compuesto por las unidades de gestión de riesgo de todas las instituciones públicas y privadas en los ámbitos local, regional y nacional. El Estado ejercerá la rectoría a través del organismo técnico establecido en la ley. Tendrá como funciones principales, entre otras: (...) 3. Asegurando que todas las instituciones públicas y privadas incorporen obligatoriamente, y en forma transversal, la gestión de riesgo en su planificación y gestión (...)”;

Que, el artículo 415 de la Constitución de la República del Ecuador determina que: “El Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes. Los gobiernos autónomos descentralizados desarrollarán programas de uso racional del





Unidos por Huamboya



agua, y de reducción reciclaje y tratamiento adecuado de desechos sólidos y líquidos. Se incentivará y facilitará el transporte terrestre no motorizado, en especial mediante el establecimiento de ciclo vías”;

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

Que, el artículo 54, literales a), e), m) y o) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: “ a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; e) elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquia, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas m) Regular y Controlar el uso del espacio público cantonal y, de manera particular, el ejercicio de todo tipo de actividad que se desarrolle en él, la colocación de publicidad, redes o señalización; o) Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres”;

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

Que, el artículo 57 literales a), e) y x) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización manifiesta que al Concejo Municipal le corresponde: “a) 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 (...) e) Aprobar el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial formulados participativamente con la acción del consejo cantonal de planificación y las instancias de participación ciudadana, así como evaluar la ejecución de los mismos; (...) x)





Unidos por Huamboya



Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra (...);

Que, el artículo 300 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización indica que: “Regulación de los consejos de planificación.- Los consejos de planificación participativa de los gobiernos autónomos descentralizados participarán en el proceso de formulación, seguimiento y evaluación de sus planes y emitirán resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano legislativo correspondiente. Los consejos de planificación de los gobiernos autónomos descentralizados estarán presididos por sus máximos representantes. Su conformación y atribuciones serán definidas por la ley.”

Que, el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización prescribe que: “Decisiones legislativas. - Los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros. Los proyectos de ordenanzas, según corresponda a cada nivel de gobierno, deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no reúnan estos requisitos no serán tramitados. El proyecto de ordenanza será sometido a dos debates para su aprobación, realizados en días distintos (...);”

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

Que, el artículo 9 numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece que: “Alcance del componente de ordenamiento territorial. - Además de lo previsto en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y otras disposiciones legales, la planificación del ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados observarán, en el marco de sus competencias, los siguientes criterios: “(...) 3. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la





movilidad y el acceso a los servicios básicos y a los espacios públicos de toda la población. Las decisiones de ordenamiento territorial, de uso y ocupación del suelo de este nivel de gobierno racionalizarán las intervenciones en el territorio de los otros niveles de gobierno (...);

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

Que, el artículo 27 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece que: *“Además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión de suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico. El Consejo Técnico dictará las normas correspondientes para la regulación del plan de uso y gestión.”;*

Que, el artículo 91 numeral 1 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece lo siguiente sobre las atribuciones y obligaciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos para el uso y la gestión del suelo: *“A los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, sin perjuicio de las competencias y facultades establecidas en la Constitución y la ley, les corresponden las siguientes atribuciones y obligaciones: 1. Expedir actos administrativos y normativos para el uso y la gestión del suelo, de conformidad con los principios y mecanismos previstos en el planeamiento urbanístico de su circunscripción territorial y la normativa vigente (...)”*

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

Que, el artículo 10 inciso 3 del Reglamento de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, indica que: *“En los Planes de Uso y Gestión del Suelo, los gobiernos autónomos descentralizados municipales deberán reconocer las características locales particulares para la definición del alcance de los planes parciales en relación con la adscripción*





o adjudicación de cargas generales y locales, los estándares urbanísticos relacionados con cesiones de suelo y densidades establecidas en los aprovechamientos para cada uno de los tratamientos, para efectos de establecer e implementar los sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios en cada tratamiento (...);

Que, el artículo 11 del Reglamento de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, indica sobre el Procedimiento de aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo: *“El Plan de Uso y Gestión del Suelo será aprobado mediante la misma ordenanza municipal o Metropolitana que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, y mediante los mismos procedimientos participativos y técnicos previstos en la ley y definidos por el ente rector correspondiente.”*;

Que, la disposición transitoria tercera del Reglamento de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, indica que: *“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados formularán, adecuarán, actualizarán y aprobarán sus Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y sus Planes de Uso y Gestión del Suelo en una misma ordenanza, conforme el artículo 11 de este Reglamento, durante el primer año del siguiente período de mandato de las autoridades municipales o metropolitanas, de acuerdo al plazo otorgado en la Disposición Transitoria Quinta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo. Dentro del plazo establecido para la formulación de los planes nuevos o para su actualización y hasta su aprobación, los planes elaborados en el periodo administrativo anterior seguirán vigentes.”*;

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

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





Unidos por Huamboya



Que, el artículo 41 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, dice que: “Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial son los instrumentos de planificación que contienen las directrices principales de los Gobiernos Autónomos Descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo y que permiten la gestión concertada y articulada del territorio. Tienen por objeto ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas de desarrollo respecto de los asentamientos humanos, las actividades económico-productivas y el manejo de los recursos naturales en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial deseado, establecidos por el nivel de gobierno respectivo. Serán implementados a través del ejercicio de sus competencias asignadas por la Constitución de la República y las leyes, así como de aquellas que se les transfieran como resultado del proceso de descentralización. Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial regionales, provinciales y parroquiales se articularán entre sí, debiendo observar, de manera obligatoria, lo dispuesto en los planes de desarrollo y ordenamiento territorial cantonal y/o distrital respecto de la asignación y regulación del uso y ocupación del suelo”;

Que, el artículo 42 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, indica sobre los Contenidos mínimos de los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial: “(...) *los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados contendrán, al menos, los siguientes componentes: a) Diagnostico (...) b) Propuesta (...) c) Modelo Gestión (...)*”;

Que, el artículo 44 literal b) del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, determina lo siguiente sobre los planes de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados: “(...) los planes de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados observarán los siguientes criterios: b) Los planes de ordenamiento territorial cantonal y/o distrital definirán y regularán el uso y ocupación del suelo que 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 descentralizados. Los planes de ordenamiento territorial cantonal y/o distrital no confieren derechos sino en virtud de las estipulaciones expresas constantes en la Ley y en la normativa de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distritales. Respecto de los planes de ordenamiento territorial cantonales y/o distritales se aplicarán, además, las normas pertinentes previstas en el Código de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización “COOTAD”; y, (...)”;

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





Unidos por Huamboya



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

Que, el artículo 50 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, determina que: *“Seguimiento y Evaluación de los Planes de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial. - Los gobiernos autónomos descentralizados deberán realizar un monitoreo periódico de las metas propuestas en sus planes y evaluarán su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que se requieran.” El ente rector de la planificación nacional, conjuntamente con los gobiernos autónomos descentralizados, formulará los lineamientos de carácter general para el cumplimiento de esta disposición, los mismos que serán aprobados por el Consejo Nacional de Planificación.”*;

Que, el artículo 59 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, prescribe que: *“Ámbito de los planes de inversión. - Los planes de inversión del presupuesto general del Estado serán formulados por el ente rector de la planificación nacional. En el ámbito de las Empresas Públicas, Banca Pública, Seguridad Social y gobiernos autónomos descentralizados, cada entidad formulará sus respectivos planes de inversión.”*;

Que, el artículo 60 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, manifiesta que: *Priorización de programas y proyectos de inversión. - Serán prioritarios los programas y proyectos de inversión que el ente rector de la planificación nacional incluya en el plan anual de inversiones del Presupuesto General del Estado, con sujeción al Plan Nacional de Desarrollo. El Plan Anual de Inversiones garantizará el cumplimiento de las reglas fiscales determinadas en este Código, y deberá respetar los techos institucionales y de gasto definidos por el ente rector de las finanzas públicas, de conformidad con este Código y los requisitos y procedimientos que se establezcan en el reglamento al mismo (...). Los planes de inversión de las instituciones del Estado Central, de las Empresas Públicas, Seguridad Social y Gobiernos Autónomos Descentralizados garantizarán y observarán, por cada entidad los techos institucionales respectivos y una eficiente calidad del gasto, entendida como aquella que contribuye al mayor cumplimiento de los objetivos del Plan Nacional de Desarrollo, la reducción de las desigualdades y la garantía de derechos. Para las entidades que no forman parte del Presupuesto General del Estado, así como para las universidades y escuelas politécnicas, el otorgamiento de dicha prioridad se realizará de la siguiente manera: 1. Para el caso de las empresas públicas, a través de sus respectivos directorios; 2 Para el caso de universidades y escuelas politécnicas, por parte de su máxima autoridad; 3. Para el caso de los gobiernos autónomos descentralizados, por parte de la máxima autoridad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado, en el marco de lo que establece la Constitución de la República y la Ley; 4. Para el caso de la seguridad social, por parte de su máxima autoridad; y, 5. Para el caso de la banca pública, de conformidad con sus respectivos marcos legales; y, en ausencia de disposición expresa, se realizará por parte de cada uno de sus directorios. Únicamente los programas y proyectos incluidos en el Plan Anual de Inversiones podrán recibir recursos del Presupuesto General del Estado.*

Que, el artículo 9 literal c) de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, indica que: *“Lineamientos de política agraria. Para el desarrollo del sector agrario se*





considerarán los siguientes lineamientos en materia de tierras rurales: (...) c) Apoyar el desarrollo económico rural del sector agropecuario, en concordancia con los planes de desarrollo y ordenamiento territorial, el plan nacional agropecuario y la planificación hídrica nacional (...);

Que, el artículo 44 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, dice que: “De la planificación productiva. Los planes y programas para la aplicación de esta Ley se enmarcan en las directrices de planificación y de ordenamiento territorial de la estrategia territorial nacional y de las estrategias de desarrollo rural a cargo de los gobiernos autónomos descentralizados provinciales, en armonía con la regularización de la tierra rural y el uso del suelo y con los Planes de Uso y Gestión del Suelo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de conformidad con la Ley (...);

Que, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, a través del Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo, mediante Resolución Nro. 015-CTUGS-2023, dictó la “*Norma técnica para el proceso de formulación o actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados*”;

Que, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, a través del Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo, mediante Resolución Nro. 005-CTUGS-2020, dictó la “*Norma técnica de contenidos mínimos, procedimiento básico de aprobación y proceso de registro formal de los Planes de Uso y Gestión de Suelo, los Planes Urbanísticos complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos*”;

Que, mediante Resolución Nro. 015-CTUGS-2020, emitida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo, se determinan los contenidos mínimos, el procedimiento básico de aprobación y el proceso de registro formal de los Planes de Uso y Gestión del Suelo - PUGS y sus Planes Urbanísticos Complementarios, a ser expedidos por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos;

Que, mediante Resolución Nro. 009-CTUGS-2020, publicada en el Registro Oficial Edición Especial Nro. 1307, de fecha 13 de noviembre de 2020, el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo, dictó los “*parámetros para el procedimiento de aprobación de permisos, autorizaciones e informes previos de construcción*”, estableciéndose en su artículo 3: “(...) *El ámbito es de aplicación nacional, será de estricto cumplimiento por parte de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos (...)*”.

Que, conforme consta la Resolución administrativa GADMH-CP-001- 2024 de fecha 05 de junio de 2024, el Consejo de Planificación, resolvió: “*Validar los productos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal de Huamboya y revisión del Plan de Uso y Gestión del Suelo, para el GAD Municipal de Huamboya*”.





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

Que, es imprescindible conservar y proteger el suelo para mantener el equilibrio ecológico, el entorno natural y paisajístico, las potencialidades productivas y turísticas, así como el crecimiento ordenado y compacto de los asentamientos humanos del cantón Huamboya;

Que, es necesario normar el trámite de aprobación de planos para nuevas edificaciones, fraccionamiento de suelo, o modificación de las existentes;

Que, es necesario sistematizar las normas urbanísticas relacionadas con el régimen administrativo del suelo, tanto urbano como rural a fin de racionalizar el ordenamiento jurídico cantonal;

Que, es necesario que el Gobierno Municipal de Huamboya cuente con un conjunto de normas y procedimientos técnicamente elaborado, que le permita mejorar su capacidad de gestión, especialmente en la administración y ordenamiento del territorio;

En uso de las atribuciones que le concede la Constitución de la República del Ecuador y el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:

“ORDENANZA QUE SANCIONA Y PONE EN VIGENCIA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (2023-2027) Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (2021-2033) DEL CANTÓN HUAMBOYA”.

**TÍTULO I
PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

ADMINISTRACIÓN 2023 -2027

**CAPÍTULO I
DEFINICIÓN, OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN, DE LA NATURALEZA,
PRINCIPIOS Y FINALIDAD**

Artículo 1.- Definición.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) es una herramienta técnica, legal, administrativa, social, financiera; y, un instrumento de planificación de desarrollo que busca ordenar y armonizar las decisiones estratégicas del desarrollo respecto de los asentamientos humanos; las actividades económicas-productivas; y, el manejo de los recursos naturales, en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la





materialización del modelo territorial de largo plazo, expedido de conformidad a las normas constitucionales vigentes y a las del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPFP), Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), y su Reglamento; ordenanzas municipales, reglamentos y otras normas legales vigentes.

Artículo 2.- Objeto.

El presente título tiene por objeto aprobar la actualización de los objetivos estratégicos, metas de resultados, programas y proyectos contemplados en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Huamboya, provincia de Morona Santiago.

Artículo 3.- Ámbito de aplicación.

El presente título determina la aprobación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, que rige dentro de la circunscripción territorial del cantón Huamboya, provincia de Morona Santiago.

Artículo 4.- Naturaleza del plan.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Huamboya, provincia de Morona Santiago, es una herramienta técnica, legal, administrativa, social, financiera, política; y, un instrumento de planificación de desarrollo que busca ordenar, conciliar y armonizar las decisiones estratégicas del desarrollo respecto de los asentamientos humanos; las actividades económicas-productivas; y, el manejo de los recursos naturales, en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial de largo plazo, expedido de conformidad a las normas constitucionales vigentes y a las del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo; Reglamento de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, Ordenanzas municipales y otras normas legales vigentes.

Artículo 5.- Principios del modelo de gestión del PDOT.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Huamboya, se rige por los siguientes principios del modelo de gestión:

- a. Participación: El gobierno local promueve la participación de la sociedad civil.
- b. Transparencia: Acceso de la población a la información pública.
- c. Igualdad de oportunidades: Sin discriminación política, ideológica, religiosa, racial género o de otra naturaleza.
- d. Tolerancia: Respeto a la diversidad de opiniones en la búsqueda de consensos.
- e. Eficiencia y eficacia: Optimiza el uso de los recursos presupuestarios.
- f. Equidad: Grupos y sectores de la sociedad que requieran ser atendidos tienen que ser incluidos en el proceso.
- g. Corresponsabilidad: Entre el gobierno nacional, provincial, local y la sociedad civil para impulsar el desarrollo de sus localidades.
- h. Solidaridad: Es la actitud de los agentes participantes para asumir los problemas de otros como propios.





- i. Respeto a los acuerdos: Responsabilidad de asumir los compromisos acordados en los procesos participativos.

Artículo 6.- Finalidad del plan.

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

CAPÍTULO II OBJETIVO Y EJES DE DESARROLLO DEL PDOT

Artículo 7.- Objetivo del PDOT.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, tiene como objetivo proyectar al cantón Huamboya, como un referente a nivel provincial, regional y nacional en base a sus capacidades, oportunidades y potencialidades humanas y territoriales, para edificar y consolidar un mejor lugar para vivir en plena armonía con la naturaleza, con miras a alcanzar un territorio productivo, eficiente, equitativo, sostenible, resiliente, intercultural y seguro, orientado por los principios del ordenamiento territorial, el desarrollo económico y el progreso social; a través de políticas de inclusión, y protección de derechos, garantizando la participación ciudadana con democracia, mediante un modelo gobierno municipal efectivo, eficiente, transparente, respetuoso de su entorno, pluricultural, plurinacional y tecnológico con el fin de mejorar la calidad de vida de los ciudadanos.

Como visión se tiene que, Huamboya será un modelo de equidad e inclusión donde todos los habitantes, especialmente las poblaciones indígenas y jóvenes, ejerzan plenamente sus derechos; priorizando el acceso universal a servicios públicos de calidad, y el aprovechamiento sostenible de los ricos recursos naturales y culturales, impulsando la economía local a través de la agricultura, la ganadería y el turismo ecológico. Promocionando la colaboración estrecha entre el gobierno local, comunidades, empresas y ONG, se fomentará una administración honesta, eficiente y eficaz donde se promueva la transparencia y participación de la ciudadanía.

Artículo 8.- Ejes del PDOT.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se enmarca en los siguientes ejes:





- a. Planificación estratégica: Identifica la alineación del PDOT hacia una planificación por resultados, implementación, los factores internos o externos que incidieron en el cumplimiento de los objetivos estratégicos, indicadores y metas.
- b. Planificación operativa: Analiza la vinculación de la planificación de mediano plazo y la de corto plazo, así como identifica si se alcanzó los productos, o los nudos críticos que no permitieron cumplir lo planificado.
- c. Planificación participativa: Análisis del grado de participación de los actores relevantes de la sociedad, en la formulación del PDOT en base al marco normativo.
- d. Presupuesto: Análisis de la elaboración del presupuesto y la incidencia de la planificación en su elaboración.
- e. Seguimiento y Evaluación: Análisis de como se ha llevado el seguimiento a la planificación estratégica y determina el grado de cumplimiento del PDOT.

Artículo 9.- Planificación Estratégica.

Su finalidad es determinar una unidad responsable de la planificación estratégica, cuya función es conducir el proceso de planificación y programación de los objetivos estratégicos planteados en el PDOT, para cuya implementación está sustentada legal y técnicamente, para lo cual, se dispondrá de la capacidad operativa suficiente.

Artículo 10.- Planificación Operativa.

Constitúyase el Plan Operativo Anual (POA), como un instrumento que se limita al corto plazo (un año) e incluye las acciones anuales que permiten concretar lo establecido en las prioridades de la planificación estratégica. Contiene elementos como: Proyectos a realizar, actividades a desarrollar para producir bienes y servicios, objetivos, metas e indicadores anuales y debe estar articulado adecuadamente con las definiciones estratégicas tales como la misión y los objetivos estratégicos.

Artículo 11.- Consideraciones para elaboración de objetivos del POA.

Los objetivos trazados por el POA deben concretarse en programas y/o proyectos, por medio de un conjunto organizado, coherente e integrado de actividades, servicios, procesos y/o proyectos que definen las estrategias diseñadas para alcanzar los objetivos y metas del POA.

Artículo 12.- Planificación Participativa.

Garantiza la participación ciudadanía para velar el cumplimiento de los objetivos, lineamientos y proyectos que se haya establecido en el PDOT. Dada la importancia de la incorporación de la ciudadanía en la gestión de su PDOT, ésta debe tener un rol protagónico, el cual puede estar garantizado con la creación de una Instancia de Participación Local permanente, elaborado participativamente.

Artículo 13.- Presupuesto.

El proceso de elaboración del presupuesto debe mantener concordancia con el presupuesto y cronograma establecidos PDOT, y en base a dicha programación cada dirección municipal establecerá su planificación presupuestaria anual la cual se podrá en consideración del concejo cantonal para su aprobación conforme a la Ley.



CAPITULO III CONTENIDOS DEL PDOT

Artículo 14.- Contenidos.

Los contenidos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Huamboya, se encuentran establecidos en los documentos de:

1. **Diagnóstico:** Es el resultado del análisis de las interacciones que se producen en el territorio cantonal entre los denominados componentes: Biofísico, económico productivo, socio cultural, asentamientos humanos, infraestructuras básicas, movilidad, energía y telecomunicaciones; y político institucional.
2. **Propuesta:** Comprende el conjunto de decisiones concertadas y articuladas entre los actores territoriales con el objeto de alcanzar una situación deseada para fomentar las potencialidades y resolver las problemáticas identificadas en el diagnóstico, a corto, mediano y largo plazo. Refleja la visión, objetivos estratégicos de desarrollo, políticas, estrategias, metas e indicadores sobre un modelo territorial deseado para mejorar la calidad de vida de la población.
3. **Modelo de gestión:** Es el conjunto de procedimientos y acciones que encaminan a la implementación de la propuesta del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. Requiere de una estructura organizacional por parte del GAD Municipal, acorde a sus necesidades, y a la articulación entre actores territoriales para solventar problemas y fomentar potencialidades identificadas en el Diagnóstico Estratégico.

Complementariamente, serán vinculantes los contenidos del Anexo N°1: Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de Huamboya.

Artículo 15.- De los objetivos del Plan de Ordenamiento Territorial cantonal.

Los objetivos estratégicos constituyen el aspecto medular del PDOT, su logro constituirá el punto focal de la gestión del gobierno municipal para los próximos años; así tenemos:

Objetivo de desarrollo Nro. 1.- Promover la preservación de bosques nativos y la rehabilitación de zonas degradadas, utilizando los recursos de manera sostenible a través de la ejecución de iniciativas orientadas a la mitigación del cambio climático en Huamboya.

Objetivo de desarrollo Nro. 2.- Incrementar gradualmente el bienestar de la población, con especial atención en los grupos de atención prioritaria, reduciendo discriminación y violencia a través de la colaboración entre el estado, las familias y las comunidades.

Objetivo de desarrollo Nro. 3.- Impulsar la preservación y enriquecimiento de la cultura y patrimonio local, creando ambientes para actividades recreativas,



educativas y el intercambio de bienes y servicios culturales, con un enfoque hacia la igualdad de género y la diversidad cultural.

Objetivo de desarrollo Nro. 4.- Potenciar el turismo natural y recreativo de forma sostenible, para impulsar la economía del cantón, mientras se preservan las prácticas tradicionales y los saberes ancestrales de las comunidades shuar.

Objetivo de desarrollo Nro. 5.- Fomentar la agricultura y ganadería a través de la asociatividad y los emprendimientos, integrando cadenas productivas para asegurar la soberanía alimentaria en Huamboya.

Objetivo de desarrollo Nro. 6.- Asegurar un entorno urbano y rural seguro y resiliente, promoviendo un acceso justo y completo a vivienda, equipamientos públicos de calidad, servicios públicos esenciales, infraestructura vial eficiente y el acceso a diferentes modos de transporte que promuevan la movilidad sostenible y la seguridad vial dentro de un esquema de ordenamiento territorial integral.

Objetivo de desarrollo Nro. 7.- Desarrollar una administración municipal que sea eficiente, transparente y competente, gestionando procesos de manera que se fomente la participación activa de los ciudadanos en las decisiones gubernamentales.

Artículo 16.- Documentos del plan.

Forman parte integrante del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, todos aquellos detallados en el artículo 14 de esta ordenanza, así como sus respectivos anexos; todos los documentos estarán contenidos en un solo tomo.

CAPÍTULO IV SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN

Artículo 17.- Seguimiento y Evaluación.

El proceso de seguimiento comprende la recopilación y análisis de información que permita verificar y cuantificar los resultados de las acciones realizadas y el progreso en el cumplimiento de la meta propuesta para el año de análisis. Con este proceso, se busca proporcionar alertas tempranas que permitan retroalimentar las políticas públicas en los territorios.

El seguimiento consistirá en efectuar un análisis de las situaciones a destacar y las que deben ser corregidas, identificando las causas y consecuencias del incumplimiento de las metas. Para el seguimiento y evaluación se deberá considerar los siguientes puntos:

- Identificar el alcance, es decir, los componentes del PDOT y otros instrumentos complementarios que se consideren importantes para su gestión (metas del PDOT, programas/proyectos, entre otros) y la periodicidad.
- Delimitar el método y la técnica que utilizará para la implementación de los procesos de seguimiento y evaluación.





- Detallar cómo realizará estos procesos y qué insumos utilizará para ello.
- Establecer un equipo técnico responsable, que no debería ser juez y parte, es decir, intervenir en la implementación del PDOT y luego en el seguimiento de este.
- Detallar los productos resultantes del proceso de seguimiento y evaluación, el contenido de cada uno y las fuentes de información.
- Socializar los resultados del seguimiento y evaluación al interno de la institución y a la ciudadanía, de forma clara y transparente.

Los resultados recogidos en un informe serán remitidos al señor Alcalde, quien dará a conocer al máximo órgano de participación ciudadana del Cantón en el informe de rendición de cuentas.

Artículo 18.- Modificación del Plan.

La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, una vez realizada la evaluación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, de encontrar la necesidad de efectuar modificaciones al Plan, fundamentarán las mismas en estudios técnicos que evidencien la necesidad de su variación, principalmente de temas que tengan relación con la estructura urbana existente o planificada, con la administración del territorio y con la clasificación del suelo causada por la aparición de circunstancias de carácter demográfico, ambiental o económico que alteren sustancialmente la ordenación y uso del suelo; adjuntarán además, la correspondiente propuesta de ordenanza reformativa.

Artículo 19.- Del informe.

El informe de seguimiento y evaluación que emitirá la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, deberá seguir lo planteado en los lineamientos emitidos por la Secretaría Nacional de Planificación.

Unidos por Huamboya CAPÍTULO V VIGENCIA Y EJECUCIÓN

Artículo 20.- Vigencia.

Conforme a la visión institucional, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Huamboya se mantendrá vigente hasta el año 2027, a partir de su publicación en el Registro Oficial, debiendo actualizarse en las circunstancias previstas en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, su Reglamento y resoluciones del ente rector.

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

Artículo 21.- Ejecución.

El responsable de la ejecución de la presente ordenanza es la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, quien coordinará con las direcciones y unidades municipales pertinentes en los casos que sean meritorios.



TITULO II PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO

CAPÍTULO I DEFINICIÓN, OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN, VIGENCIA

Artículo 22.- Definición.

El del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), es el instrumento de planificación territorial que fija los parámetros, regulaciones y normas específicas para el uso, ocupación, edificación, urbanizaciones, reestructuraciones de lotes, particiones y fraccionamiento del suelo en el territorio del cantón Huamboya, en concordancia con la Constitución de la República del Ecuador (CRE), el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomías y Descentralización (COOTAD), Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPFP), Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales (LOTRTA), El Código Orgánico Ambiental (COA), y demás leyes pertinentes para el caso.

Artículo 23.- Objeto.

El presente título establece las normas urbanísticas y arquitectónicas de: uso, ocupación, fraccionamiento y edificabilidad de suelo, en los que se determina los coeficientes y formas de ocupación, volumen y altura de edificación, categorización y dimensionamiento del sistema vial, que regirán en el territorio del cantón Huamboya, así como, se aprueba el Plan de Uso y Gestión de Suelo, en función de los anexos correspondientes.

Artículo 24.- Ámbito de aplicación del PUGS.

El PUGS será de obligatorio cumplimiento en toda la circunscripción del cantón Huamboya.

Artículo 25.- Vigencia del PUGS.

El PUGS tendrá una vigencia de 12 años a partir de la publicación de esta ordenanza en el Registro Oficial y será obligatoria su actualización al inicio de gestión de las autoridades locales.

Artículo 26.- Elementos del PUGS.

Para la correcta ejecución del ordenamiento territorial, se constituyen como elementos del PUGS los anexos de esta ordenanza.

La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial queda facultada para actualizar e incorporar nuevos mapas temáticos según los requerimientos institucionales y la variación o emisión de la cartografía temática nacional, sin perjuicio de lo establecido en el PUGS. Su incorporación se hará mediante reforma a la presente ordenanza.

Artículo 27.- Componentes del PUGS.

El PUGS tiene dos componentes, el estructurante a largo plazo, que determina la estructura urbano-rural y la clasificación del suelo; y el urbanístico que determina el uso y edificabilidad de acuerdo con la clasificación del suelo y para cada polígono de intervención territorial.



Artículo 28.- Documentos del PUGS.

Forman parte integrante del Plan de Uso y Gestión de Suelo, el componente estructurante, urbanístico, el atlas que contiene los mapas temáticos del Cantón, y todos sus anexos. Complementariamente, serán vinculantes los contenidos del Anexo N°2: Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Huamboya.

CAPÍTULO II INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

Artículo 29.- Definición.

Los instrumentos de planificación territorial son herramientas que permiten determinar un enfoque de gestión para ejecutar procesos de toma de decisiones en el territorio.

En este contexto el principal instrumento de planificación territorial es el PDOT y complementario a este se encuentra el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS).

El PUGS está conformado por el componente estructurante y urbanístico, el cual podrá ser ampliado o aclarado mediante los planes urbanísticos complementarios y otros instrumentos de planeamiento establecidos por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Huamboya.

Artículo 30.- Planes Urbanísticos Complementarios.

Los planes urbanísticos complementarios son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo. Son planes complementarios:

- a. Planes Parciales.
- b. Planes maestros sectoriales, y
- c. Otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Huamboya podrá generar otros instrumentos de planeamiento urbanístico que sean necesarios en función de sus características territoriales, siempre que estos no se contrapongan con lo establecido en la planificación de nivel superior; los otros instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán modificar contenidos del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo. Estos planes tienen finalidades específicas dando una regulación sectorial de determinados elementos o aspectos relevantes de un ámbito territorial específico, y podrán ser planes a escala parroquial, barrial, a nivel de manzanas o de sectores de planificación, urbanos o rurales. Se realizarán por iniciativa pública o por iniciativa privada.

CAPÍTULO III POLÍTICAS URBANAS

Artículo 31.- Administrativas.

Fortalecer la planeación como instrumento que ejerza la coordinación de todas las actividades institucionales, para el logro de una eficiente gestión.



Artículo 32.- De uso de suelo.

Dirigir y coordinar las acciones necesarias para que el uso del suelo esté acorde con las normas sobre el desarrollo físico del territorio, propicie una mejora permanente de la calidad de vida de los habitantes y sea acorde con la conservación y protección ambiental. Son objetivos del uso del suelo las siguientes:

- a. Densificar el área urbana existente (consolidada y en consolidación).
- b. Recuperar y ordenar el espacio público para el uso y disfrute colectivo, y adecuarlo a las personas con discapacidad.
- c. Determinar el suelo rural de expansión urbana e incorporarlo por etapas cada cuatro años o según lo determine el GAD Municipal de Huamboya, previo la formulación del Plan Parcial.
- d. Delimitar áreas de protección ambiental, paisajístico y riesgo.

Artículo 33.- Servicios Públicos.

Coordinar y orientar acciones tendientes a unificar la gestión de los planes maestros de servicios e infraestructura básica prestados por la dependencia respectiva, para completar las coberturas geográficas y poblacionales, a partir de las tendencias de crecimiento urbano y asegurar la calidad de los servicios.

Artículo 34.- Ambientales.

Dirigir, orientar y ejecutar acciones para preservar, proteger y recuperar los recursos naturales de agua, suelo, aire y paisaje, en coordinación con las entidades y dependencias responsables y la participación de la comunidad.

Artículo 35.- Vivienda.

Coordinar acciones para promover e incentivar la ejecución de programas nuevos y de mejoramiento de vivienda (estatal, mixta y privada), con aprovechamiento eficiente del suelo urbano disponible y de la infraestructura de servicios públicos.

Artículo 36.- Equipamiento Comunitario.

Alcanzar una cobertura de calidad, mediante la adecuación, dotación y construcción de equipamientos, con mobiliario urbano.

Artículo 37.- Deporte y Recreación.

Adecuar y optimizar el uso racional e intenso de los escenarios deportivos y recreativos existentes, como actividad básica de la cultura y ocio.

Artículo 38.- Vialidad, tránsito y transporte.

Orientar y ejecutar acciones para estructurar una red vial urbana eficiente, que facilite la accesibilidad y movilidad, ordenada y segura de personas, tránsito y transporte. Son políticas de este sistema las siguientes:

- a. Rectificar y regularizar los tramos de vías locales.





- b. Habilitar y desarrollar ejes peatonales y ciclo vías con tratamiento ambiental y paisajístico.
- c. Dotar a la ciudad de infraestructura y equipamiento para transporte de pasajeros y carga.

CAPÍTULO IV POLÍTICAS RURALES

Artículo 39.- Centros Poblados.

Integrar funcionalmente el territorio rural a la vida económica, social y cultural del Cantón, impulsando el desarrollo urbanístico rural.

Artículo 40.- Reglamentación.

Incorporar los centros poblados del área rural del Cantón al sistema de planeación, a través de la normativa que se refiera a los usos de suelo, incluyendo disposiciones relacionadas con la definición de actividades principales, complementarias y compatibles; en especial para las zonas o áreas de riesgo y protección ambiental.

La Dirección de Planificación elaborará los planes complementarios que se necesiten para el desarrollo urbanístico de los asentamientos humanos del Cantón.

CAPÍTULO V CONTROL Y GESTIÓN TERRITORIAL

Artículo 41.- Control territorial.

La actuación municipal en materia de control del uso y ocupación del suelo, tiene por objeto comprobar que las distintas intervenciones estén de acuerdo a la reglamentación y normativa vigente, así como restablecer, en su caso, lo infringido. Este control será ejecutado por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

Artículo 42.- Gestión territorial.

Se entiende por gestión territorial, a la facultad que tiene el GAD municipal para estudiar, tramitar y aprobar planos de subdivisiones de predios, urbanizaciones, reestructuraciones parcelarias, integración parcelaria, proyectos de diseño urbano y edificaciones, y expedir permisos de construcción, habitabilidad y propiedad horizontal, de acuerdo a lo que establecen las leyes, planes y ordenanzas municipales vigentes.

Esta facultad será ejercida por la administración municipal en el ámbito territorial de su jurisdicción, a través de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, en las condiciones que la Ley lo permita. Será responsable de sus actos, sin perjuicio de la corresponsabilidad del director/a y demás funcionarios.

Artículo 43.- Facultades.

La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial está especialmente facultada para, en caso de existir infracciones, emitir informes y actuar en función de lo que expresa esta ordenanza y demás normas jurídicas vigentes.





CAPÍTULO VI FUNCIONES DE LA COMISIÓN DE PLANIFICACIÓN Y DE LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 44.- Funciones de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

Las funciones de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, a más de las previstas en la estructura orgánica, estarán dirigidas a:

- a. Aprobar o rechazar los planos de edificaciones, ampliaciones, remodelaciones y readecuaciones arquitectónicas elaboradas por profesionales de la arquitectura a ejecutarse dentro del territorio cantonal, en base y concordancia a los planes de ordenamiento territorial y urbano.
- b. Aprobar o rechazar los planos de edificaciones, ampliaciones, remodelaciones y readecuaciones arquitectónicas en concordancia al cumplimiento de las normas técnicas de habitabilidad y confort, la norma INEN sobre accesibilidad al Medio Físico y las establecidas en el Código Ecuatoriano de la Construcción.
- c. Aprobar o rechazar los planos de intervención arquitectónica en edificaciones patrimoniales o áreas con valor histórico elaboradas por profesionales de la arquitectura a ejecutarse dentro del territorio cantonal, en base y concordancia a ley de Patrimonio Cultural en coordinación con el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural Regional Austro (INPC) y leyes que rigen la materia.
- d. Aprobar o rechazar los planos de edificaciones para uso diferente al residencial que requieran instalaciones específicas para su funcionamiento con el soporte de los estudios aprobados por las instituciones correspondientes a ejecutarse dentro del territorio cantonal, en base y concordancia a las leyes que rigen la materia.
- e. Otorgar permisos de construcciones menores, conforme a la verificación de los requisitos y la valoración técnica de la solicitud en base a la ordenanza.
- f. Otorgar certificados de línea de fábrica y regulación Urbana o Rural.
- g. Ordenar por medio de la Comisaria Municipal la suspensión de toda construcción que no cumpla las disposiciones de esta ordenanza y demás leyes que estén relacionadas con este proceso y emitir los informes pertinentes a Comisaria Municipal para su juzgamiento.
- h. Analizar e informar los planos de los anteproyectos y de proyectos que podrían implantarse en el Cantón, de urbanizaciones, propiedad horizontal, conjuntos residenciales y proyectos de implantaciones de edificaciones con uso y ocupación de suelo no específico previo al conocimiento y sugerencias de la Comisión de Planificación y Presupuesto; y, despachar de acuerdo al pronunciamiento del Alcalde.
- i. Analizar e informar los planos de los anteproyectos y de proyectos a implantarse en el Cantón, de subdivisión de lotes o fraccionamiento, con fines urbanos y urbanísticos, conjuntos residenciales y proyectos de implantaciones de edificaciones con uso y ocupación de suelo no específico.
- j. Aprobar o rechazar los planos de terrenos para traspaso de dominio.
- k. Analizar e informar los planos de anteproyectos y proyectos de división en lotes o urbanización; De subdivisión de lotes o fraccionamiento, de fraccionamientos



agrícolas y de cuerpos ciertos sin fraccionar de particiones judiciales o extrajudiciales conforme al COOTAD en el artículo 473.- Partición judicial y extrajudicial de inmuebles.

- l. Asesorar al Concejo Municipal y Alcaldía en materia de planeamiento, organización, coordinación, control y evaluación de la gestión de la administración municipal.
- m. Elaborar los planes correspondientes al ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo.
- n. Coordinar la elaboración de los Planes Operativos Anuales y Plan de Obras de Inversión.
- o. Expedir informes sobre trámites de su competencia,
- p. Ejercer el control del territorio,
- q. Velar que tanto, edificaciones, fraccionamientos y urbanizaciones cumplan con las disposiciones establecidas en las leyes, planes y ordenanzas sobre la materia.
- r. Identificar, programar, elaborar y coordinar estudios y proyectos sectoriales, especiales en: vivienda, transporte, desarrollo económico, localización industrial y equipamientos; en colaboración con las direcciones y empresas municipales, organismos internacionales, del sector público o privado.

CAPÍTULO VII INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO

Artículo 45.- Instrumentos de gestión del suelo.

Son herramientas técnicas y jurídicas que permiten la adquisición y la administración del suelo necesario para alcanzar los objetivos de desarrollo planteados para el Cantón. Se aplicarán los instrumentos de gestión del Suelo:

- a. Distribución equitativa de las cargas y los beneficios.
- b. Reajuste de terrenos.
- c. Integración inmobiliaria.
- d. Fraccionamiento, partición o subdivisión.
- e. Cooperación entre partícipes.
- f. Derecho de adquisición preferente.
- g. Declaración de desarrollo y construcción prioritaria.
- h. Declaración de zonas especiales de interés social.
- i. Anuncio del proyecto.
- j. Concesión onerosa de derechos.
- k. Derecho de superficie.

Artículo 46.- Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

Es aquel que promueve el reparto equitativo de los beneficios derivados del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo entre los actores públicos y privados involucrados en función de las cargas asumidas.



Artículo 47.- Reajuste de terrenos.

El reajuste de terrenos permite agrupar varios predios con el fin de reestructurarlos y subdividirlos en una conformación parcelaria nueva, por iniciativa pública o privada, en virtud de la determinación de un plan parcial y unidades de actuación urbanística.

Artículo 48.- Integración inmobiliaria.

La integración inmobiliaria permite una nueva configuración física y espacial de un área con la finalidad de reordenar el suelo para el cumplimiento del planeamiento urbanístico, por iniciativa pública o privada.

Artículo 49.- Fraccionamiento, partición o subdivisión.

El fraccionamiento, la partición o la subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística.

Artículo 50.- Cooperación entre partícipes.

Permite realizar el reparto de las cargas y los beneficios de un plan parcial y unidades de actuación urbanística que no requieran de una nueva configuración predial.

Artículo 51.- Derecho de adquisición preferente.

Permite al gobierno municipal la adquisición de aquellos predios identificados a través del planeamiento urbanístico con el propósito de propiciar la consolidación de sistemas públicos de soporte y la construcción de vivienda de interés social.

Artículo 52.- Declaración de desarrollo y construcción prioritaria.

Permite determinar zonas o predios localizados dentro del límite urbano que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, serán urbanizados o construidos por sus propietarios dentro de un plazo no menor a tres años a partir de su respectiva notificación y conforme con el ordenamiento establecido.

Artículo 53.- Declaración de zonas especiales de interés social.

Mediante este instrumento, el gobierno municipal podrá declarar zonas especiales de interés social que deberán integrarse o estar integradas a las zonas urbanas o de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo.

Esta declaratoria permitirá que el gobierno municipal proceda a su expropiación a favor de los beneficiarios, quienes podrán adquirir los lotes de terreno considerando su real capacidad de pago y su condición socioeconómica.

Artículo 54.- Anuncio del proyecto.

El anuncio del proyecto es el instrumento que permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas, al valor de la fecha del anuncio público de las





respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras.

Artículo 55.- Afectaciones.

Este instrumento, permite limitar las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo de predios en donde se construirá a futuro obras públicas o iniciativas de interés social. Estas afectaciones serán inscritas en el Registro de la Propiedad.

Artículo 56.- Concesión onerosa de derechos.

La concesión onerosa de derechos es un instrumento de financiamiento para la captura de plusvalía, por medio del cual el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Huamboya otorga derechos urbanísticos adicionales establecidos en la normativa urbanística vigente, a cambio de una contraprestación en materia de habilitación y mayor aprovechamiento del suelo. La concesión onerosa de derechos se aplicará cuando exista transformación de clasificación de suelo, modificación de uso de suelo y/o mayor aprovechamiento urbanístico del suelo. Se deberá estar a lo dispuesto en la ordenanza que se expida para el efecto.

Artículo 57.- Derecho de superficie.

Mediante este instrumento, el gobierno municipal transfiere a favor de un tercero el derecho para edificar en el suelo de su propiedad, conforme con lo establecido en el planeamiento urbanístico, incluidas las cargas que le son propias, mediante la suscripción de un contrato que será elevado a escritura pública, debidamente registrada.

**CAPÍTULO VIII
CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

Artículo 58.- Clasificación del suelo.

El territorio cantonal se clasifica en dos tipos de suelo: Rural y Urbano, cada uno tiene su respectiva clasificación.

Artículo 59.- Suelo rural.

Es el suelo está destinado a las actividades agroproductivas, extractivas y forestales o de reserva ambiental, en los cuales no presenta concentración de viviendas destinadas a residencia y que puede ser reservado para futuros usos urbanos. El suelo rural se clasifica de la siguiente manera:

- a. Suelo rural de producción.
- b. Suelo rural de aprovechamiento extractivo
- c. Suelo rural de protección
- d. Suelo rural de expansión urbana

Artículo 60.- Suelo rural de producción.

Es el suelo rural destinado a actividades agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente.



Artículo 61.- Suelo rural para aprovechamiento extractivo.

Es el suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de naturaleza.

Artículo 62.- Suelo rural de protección.

Es el suelo rural que, por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección.

Artículo 63.- Suelo rural de expansión urbana.

Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo.

Artículo 64.- Suelo Urbano.

El suelo urbano es el territorio que actualmente presenta ocupación concentrada de construcciones destinadas a vivienda, dotados en su mayor porcentaje por infraestructura de servicios básicos y públicos, en donde no se efectúen actividades productivas de ninguna naturaleza. Se clasifica en:

- a. Suelo urbano consolidado,
- b. Suelo urbano no consolidado y
- c. Suelo urbano de protección.

Artículo 65.- Suelo urbano consolidado.

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

Artículo 66.- Suelo urbano no consolidado.

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

Artículo 67.- Suelo urbano de protección.

Es el suelo urbano que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente.

**CAPÍTULO IX
LÍMITE CANTONAL Y URBANO DEL CANTÓN HUAMBOYA**

**SECCIÓN I
LÍMITE CANTONAL DE HUAMBOYA**





Artículo 68.- Límite oficial cantonal.

Se considera límite oficial del cantón Huamboya, Provincia de Morona Santiago, aquel polígono que luego del proceso de fijación de límites y solucionada la indefinición de límites, sea revisado por el Comité Nacional de Límites Internos (CONALI) y sancionado por la Asamblea Nacional. Una vez terminado el proceso será considerado como límite definitivo del territorio cantonal.

Artículo 69.- Límite cantonal.

Hasta tanto se cumpla lo dispuesto en el Art. 68, se considera el límite cantonal de Huamboya de acuerdo a la Ley de Creación del cantón:

AL NORTE Y ESTE: Del punto No.1, ubicado en la unión orográfica de las cordilleras: Oriental de los Andes y de Huamboya; de esta unión, la línea de cumbre, de la cordillera de Huamboya en dirección Noreste, que pasa por los orígenes de los formadores del río Collanes de Santiago, borde meridional de la laguna Amarilla, nacientes de los formadores del río Collanes Grande, orígenes de los tributarios del río San Pablo, nacientes de los ríos Verdes y Collanes Grandes, nacientes de los tributarios del río Llushín, hasta los nacientes del río Shuyallushín en el punto No.2; de dichas nacientes el curso del último río señalado, aguas abajo hasta su afluencia en el río Shicayacu en el punto No.3 de esta afluencia el curso del último río indicado, aguas abajo, hasta la afluencia del estero Shicayacu Chico, en el punto No.4 de dicha afluencia, el curso del este a Shicayacu Chico, aguas arriba, hasta sus orígenes en el punto No.5; de dichos orígenes el meridiano geográfico al Sur, hasta intersectar el curso del río Palora en el punto No.6; de esta intersección, el curso del río Palora, aguas abajo, hasta su afluencia en el río Pastaza en el No.7, de dicha afluencia, el curso del río Pastaza, aguas abajo, hasta la afluencia del estero Santo Tomás en el punto No.8;

AL SUR: Del punto No.8, ubicado en la afluencia del estero Santo Tomás en el río Pastaza: el curso del estero Santo Tomás aguas arriba, hasta sus orígenes en el punto No.9; de estos orígenes una alineación al Suroeste, hasta las nacientes del estero Teresita en el punto No.10; de dichas nacientes, el curso del estero indicado, aguas abajo hasta su afluencia en el río Macuma en el punto No.11, de esta afluencia el curso del río Macuma, aguas arriba, hasta la afluencia del río Tsuntsuime en el punto No.12; de esta afluencia, el curso del último río indicado, aguas arriba hasta sus nacientes en el punto No.13; de dichas nacientes, el paralelo geográfico al Este hasta las nacientes del estero Posonac Chico en el punto No.14; de estas nacientes el curso del estero indicado, aguas arriba hasta el punto No.15 ubicado al Oeste y a la misma latitud geográfica del cruce entre el río Shankaimi y el camino de verano que une las comunidades de Uwi y Pajanak; del punto No. 15, el paralelo geográfico al Oeste hasta el cruce indicado en el punto No.16; de dicho cruce, el curso del río Shankaimi aguas arriba, hasta la confluencia de sus formadores en el punto No.17; de esta confluencia, el curso del formador meridional; aguas arriba hasta sus nacientes en el punto No.18; de dichas nacientes, una alineación al Noroeste hasta el empalme de la vía de ingreso a Sinaí en la carretera Macas - Puyo en el No. 19; de este empalme la vía en dirección a Sinaí, hasta el punto No.20, ubicado a 450 m aproximadamente, de dicho





Unidos por Huamboya



empalme; de este punto, una alineación de 1:185 m con rumbo Norte 1° Este, punto No. 21 de este punto una alineación de 1010 m rumbo Sur 88°30' Este, punto No. 22; de este punto, una alineación de 190 m hacia el Norte, punto No. 23; de este punto una alineación de 110 m hacia el Este, punto No. 24; de este punto, una alineación de 360 m con rumbo Norte No. 17°45'; oeste punto No. 25; de este punto una alineación de 1650 m con rumbo Norte 1° este, punto N°.26; de este punto una alineación de 170 m con rumbo Sur 78° este, punto No. 27; de este punto, una alineación de 110 m con rumbo Norte 82°45' Este, punto No. 28; de este punto, una alineación de 145 m con rumbo Sur 77° este, punto No. 29; de este punto, una alineación de 72 m con rumbo Norte 1°45' Oeste, punto No. 30; de este punto, una alineación de 120 m con rumbo Norte 18° Oeste, punto No. 31; de este punto, una alineación de 190 m con rumbo Norte 32° Oeste, punto No. 32; de este punto, una alineación de 90 m con rumbo Norte 50° Oeste, punto No. 33, de este punto una alineación de 445 m hacia el Norte, punto No. 34; de este punto una alineación de 305 m con rumbo Norte 4° Oeste, punto No. 35; de este punto, una alineación de 500 m con rumbo Norte 4° Este, punto No. 36; de este punto, una alineación de 125 m con rumbo Norte 26° Este, punto No. 37; de este punto una alineación de 520 m con rumbo Norte 873 Oeste, punto No. 38; de este punto, una alineación de 1350 m con rumbo Norte 30° Oeste, punto No. 39; de este punto una alineación de 725 m con rumbo Norte 27° Oeste, punto No. 40; de este punto, una alineación de 180 m con rumbo Norte 17° Oeste, hasta intersectar el curso del río Huambimí, en el punto N°41, ubicado en la unión de la trocha que divide las comunidades shuar con La Colonia Agrícola San Pedro; de esta intersección el curso del río Huambimí aguas arriba, hasta el cruce con el camino de verano que conduce a Sinaí, en el punto No. 42; de este cruce una alineación al Noroeste hasta las nacientes del estero San Pedro en el punto No. 43 de dichas nacientes el curso del último estero indicado aguas abajo, hasta su afluencia en el río Huambusha en el punto No. 44; de esta afluencia, el curso del río Huambusha aguas abajo, hasta su afluencia en el río Chiguaza, en el punto N°45; de dicha afluencia el curso del río Chiguaza, aguas arriba, hasta sus orígenes en el punto N°46; de estos orígenes, la línea de cumbre que separa las cuencas hidrográficas de los ríos: Sangay al Norte, Upano al Sur; y que pasa por las nacientes del río Junjuna, tributarios de las lagunas Sardinayacu, formadores de los ríos Volcán y Sangay Chico, hasta alcanzar la cima del volcán Sangay de Cota 5230 m en el punto N°47; de la cima del volcán indicado, continúa por la línea de cumbre que pasa por las nacientes de las quebradas Zurayhuaycu, Negra y orígenes de formadoras de la quebrada Gulag, nacientes del río Victoria, orígenes de las quebradas Iraloma, Ugshacira y Carnicería, nacientes de los formadores de los ríos Contadero, San Nicolás y de la quebrada Motilón, hasta las nacientes de la quebrada Plazapamba Sur, ubicada en la cordillera Oriental de los Andes en el punto No. 48;

AL OESTE: Del punto No. 48 ubicado en las nacientes de la quebrada Plazapamba Sur en la cordillera Oriental de los Andes, la línea de cumbre de la cordillera señalada en dirección Norte, que pasa por las nacientes de las quebradas: Plazapamba Norte y Plazapungo y de los ríos Ramos e Ilapo formadores del río Culebrillas o Sangay, orígenes de los ríos Mismahuanchi y Tambillo, Cordillera Yanancajas, cerros: Ilapo, Janacajas y Culebrillas Chico nacientes de las quebradas formadoras del río Shaygua, orígenes de las quebradas: Mucupungu y Zurococha, afluentes del río Ilapo, cerros Chitzupungu y Chaquidor,





orígenes de las quebradas Taranga, Aushullay, Angasacta y Chaupibug, que son formadoras del río Alao, orígenes de las quebradas Yanayacupungo, nacientes de las formadoras del río Santa Ana y del río Sordo, afluente del río Palora, hasta alcanzar la cima del cerro Chicheventanas en el punto No. 49; de la cima del cerro indicado, la línea de cumbre de la cordillera en dirección Noroeste que pasa por la loma Tefillo, sitio Mirador y Laguna de San Juan, nacientes de los formadores del río Alao, orígenes de las quebradas Yughupungu y canal de Plazapamba o el Escuadrón y Pailacajas cerros Yuybug y puerta Pailacajas; continúa por la línea de cumbre hacia el Nor-Este separando las lagunas de Enjallinada, Estrellada, Azul y Pintada al Este, de la laguna de Mandubral al Oeste; continúa por el cerro el Altar, nacientes del río ventanas, que se encuentran en el cerro del mismo nombre hasta su unión orográfica con la cordillera de Huamboya en el punto No.1.

SECCIÓN II LÍMITE URBANO DE HUAMBOYA

Artículo 70.- Límite Urbano.

Es aquel límite que separa el suelo urbano del suelo rural. Para efectos de la presente ordenanza se tomará en cuenta la descripción de los límites urbanos del presente Plan de Uso y Gestión del Suelo. Todo lo que se encuentra fuera de éstos, será considerado suelo rural.

Artículo 71.- Definición de límites urbanos

Límite Urbano de la Cabecera Cantonal

Los límites de la zona urbana de la ciudad de con coordenadas UTM, zona 17S, son los siguientes:

Código o Hito	Coordenada en x	Coordenada en y	Distancia (metros)
1	834225.94	9785183.37	547
2	834753.99	9785194.02	219
3	834969.05	9785207.49	48
4	834970.7	9785158.64	488
5	835214.92	9784877.34	238
6	835225.48	9784641.07	550
7	835226.25	9784093.6	152
8	835260.21	9783955.67	614
9	834652.88	9783959.11	404
10	834249.77	9783982.52	71.5
11	834178.28	9783984.37	1200

Al Norte: El límite inicia en el hito 1, ubicado en las coordenadas x: 834225.94, y: 9785183.37, y se dirige hacia el este, recorriendo aproximadamente 547 metros hasta el hito 2 (coordenadas x: 834753.99, y: 9785194.02). Desde aquí, continúa hacia el este por aproximadamente 219 metros hasta llegar al hito 3 (coordenadas x: 834969.05, y: 9785207.49). El límite sigue hacia





el este por aproximadamente 48 metros hasta el hito 4 (coordenadas x: 834970.7, y: 9785158.64).

Al Este: Desde el hito 4, el límite se extiende hacia el sur, recorriendo el margen del río Najembaime en aproximadamente 488 metros hasta el hito 5 (coordenadas x: 835214.92, y: 9784877.34). Desde este punto, continúa hacia el sur recorriendo 238 metros hasta el hito 6 (coordenadas x: 835225.48, y: 9784641.07). Luego, sigue hacia el sur por aproximadamente 550 metros hasta llegar al hito 7 (coordenadas x: 835226.25, y: 9784093.6).

Al Sur: Desde el hito 7, el límite se dirige hacia el oeste, recorriendo aproximadamente 152 metros hasta el hito 8 (coordenadas x: 835260.21, y: 9783955.67). Continúa hacia el oeste por aproximadamente 614 metros hasta el hito 9 (coordenadas x: 834652.88, y: 9783959.11). Luego, sigue hacia el oeste por aproximadamente 404 metros hasta el hito 10 (coordenadas x: 834249.77, y: 9783982.52).

Al Oeste: Desde el hito 10, el límite se extiende hacia el norte, recorriendo aproximadamente 71.5 metros hasta el hito 11 (coordenadas x: 834178.28, y: 9783984.37). Finalmente, sigue hacia el norte por aproximadamente 1200 metros hasta regresar al punto de inicio en el hito 1 (coordenadas x: 834225.94, y: 9785183.37).

Límite Urbano de la Cabecera Parroquial de Chiguaza

Los límites de la cabecera parroquial de Chiguaza con coordenadas UTM, zona 17S, son los siguientes:

Código o Hito	Coordenada en x	Coordenada en y	Distancia (metros)
1	835241.91	9773997.1	473
2	835712.2	9773962.28	291
3	835949.27	9773792.95	85.7
4	835909.05	9773717.28	193
5	836002.39	9773662.38	67
6	835960.05	9773610.45	235
7	836146.58	9773467.16	125
8	836080.16	9773361.24	116
9	835987.89	9773432.95	316
10	835794.7	9773182.32	180
11	835619.41	9773316.6	157
12	835716.65	9773440.29	265
13	835452.39	9773465.43	210
14	835336.65	9773581.45	233
15	835354.1	9773813.82	189
16	835233.07	9773957.63	





Al Norte: El límite inicia en el hito 1, ubicado en las coordenadas x: 835241.91, y: 9773997.1, y se dirige hacia el este, recorriendo aproximadamente 473 metros hasta el hito 2 (coordenadas x: 835712.2, y: 9773962.28). Desde aquí, continúa hacia el este por aproximadamente 291 metros hasta llegar al hito 3 (coordenadas x: 835949.27, y: 9773792.95). El límite sigue hacia el este por aproximadamente 85.7 metros hasta el hito 4 (coordenadas x: 835909.05, y: 9773717.28), y luego continúa hacia el este por aproximadamente 193 metros hasta el hito 5 (coordenadas x: 836002.39, y: 9773662.38).

Al Este: Desde el hito 5, el límite se extiende hacia el sur, recorriendo aproximadamente 67 metros hasta el hito 6 (coordenadas x: 835960.05, y: 9773610.45). Desde este punto, continúa hacia el sur por aproximadamente 235 metros hasta el hito 7 (coordenadas x: 836146.58, y: 9773467.16). Luego, sigue hacia el sur por aproximadamente 125 metros hasta llegar al hito 8 (coordenadas x: 836080.16, y: 9773361.24).

Al Sur: Desde el hito 8, el límite se dirige hacia el oeste, recorriendo aproximadamente 116 metros hasta el hito 9 (coordenadas x: 835987.89, y: 9773432.95). Continúa hacia el oeste por aproximadamente 316 metros hasta el hito 10 (coordenadas x: 835794.7, y: 9773182.32). Luego, sigue hacia el oeste por aproximadamente 180 metros hasta el hito 11 (coordenadas x: 835619.41, y: 9773316.6), y posteriormente hacia el oeste por aproximadamente 157 metros hasta el hito 12 (coordenadas x: 835716.65, y: 9773440.29).

Al Oeste: Desde el hito 12, el límite se extiende hacia el norte, recorriendo aproximadamente 265 metros hasta el hito 13 (coordenadas x: 835452.39, y: 9773465.43). Desde este punto, continúa hacia el norte por aproximadamente 210 metros hasta el hito 14 (coordenadas x: 835336.65, y: 9773581.45). Luego, sigue hacia el norte por aproximadamente 233 metros hasta llegar al hito 15 (coordenadas x: 835354.1, y: 9773813.82), y finalmente se dirige hacia el norte por aproximadamente 189 metros hasta regresar al punto de inicio en el hito 16 (coordenadas x: 835233.07, y: 9773957.63).

Artículo 72.- Descripción del Límite Urbano.

El suelo urbano dentro del cantón Huamboya, Provincia de Morona Santiago, lo constituyen un polígono principal. Dentro del límite urbano de la cabecera cantonal se reconocen los barrios considerados como urbanos de acuerdo con la descripción y límites detallados en el Anexo N°3: Límites Urbanos del cantón Huamboya.

Artículo 73.- Ampliación.

El límite urbano permanecerá constante durante un período de doce años, luego del cual se podrá ampliarlo de acuerdo con las necesidades de crecimiento urbano; o, en su defecto, una vez que se haya logrado un alto grado de consolidación de las áreas urbanas y la de expansión urbana.

Artículo 74.- Restricciones.

Fuera del límite urbano establecido, no será permitido abrir calles, subdividir para formar asentamientos, ni levantar construcciones, sin la debida autorización del GAD Municipal de Huamboya; salvo aquellas que fueren necesarias para la explotación agrícola, o para las



viviendas de los propietarios y sus trabajadores, siempre y cuando no se contradiga con las particularidades de los PIT correspondientes.

Con dicho objeto, cuando sea necesario subdividir y urbanizar terrenos rurales para complementar alguna actividad agrícola o industrial con vivienda, dotar de equipamiento algún sector rural, habilitar un balneario o campamento turístico, o utilizar el suelo determinado para los asentamientos humanos; la autorización requerirá del informe previo favorable de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial. Este informe señalará el grado mínimo de urbanización que deberá tener esa división predial, y será puesto a conocimiento y aprobación del Concejo Cantonal.

CAPÍTULO X APROVECHAMIENTO Y TRATAMIENTO DEL SUELO

SECCIÓN I DIVISIÓN DEL TERRITORIO

Artículo 75.- **Ámbito de aplicación y obligatoriedad.**

Esta Ordenanza será de aplicación obligatoria para el conjunto de asentamientos humanos del territorio del cantón Huamboya, que constan en el Anexo N°4: Límite Cantonal de Huamboya.

Artículo 76.- **División territorial.**

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

a. **Área urbana, que comprende:**

Todo el territorio delimitado en el Límite Urbano de la Cabecera Cantonal de Huamboya, según el Anexo N°3: Límites Urbanos del cantón Huamboya

Todo el territorio delimitado de la Cabecera parroquial de Chiguaza, según el Anexo N°3: Límites Urbanos del cantón Huamboya

b. **Área Rural, que incluye:**

Todo el territorio de la parroquia Huamboya exceptuando la cabecera cantonal del mismo nombre y la cabecera parroquial de Chiguaza.

SECCIÓN II CABECERA CANTONAL

Artículo 77.- **Polígonos de intervención territorial de la cabecera cantonal.**

Para fines de la aplicación de esta Ordenanza, la ciudad se divide en 7 polígonos de intervención territorial, entendidos éstos como unidades geográficas y urbanísticas que incluyen predios con características físico-espaciales homogéneas. La delimitación de los Polígonos de Intervención Territorial consta en el Anexo N°5: Delimitación de los PITS Urbanos de la Cabecera Cantonal.



SECCIÓN III CABECERA PARROQUIAL DE CHIGUAZA

Artículo 78.- Polígonos de intervención territorial de la cabecera de la parroquia Chiguaza.

Para fines de la aplicación de esta ordenanza, la cabecera parroquia Chiguaza, se divide en 2 Polígonos de Intervención Territorial (PIT), entendidos éstos como unidades geográficas con características físico-espaciales homogéneas. La delimitación de los Polígonos de Intervención Territorial consta en el Anexo N°6: Delimitación de los PITS Urbanos de la Cabecera Parroquial de Chiguaza.

SECCIÓN IV ASENTAMIENTOS HUMANOS CONCENTRADOS EN SUELO RURAL

Artículo 79.- Polígonos de intervención territorial para asentamientos suelo rural.

Para fines de la aplicación de esta ordenanza las comunidades han sido clasificadas según jerarquías de asentamientos, estos asentamientos conforman un solo polígono de intervención territorial para las cuales se desarrollará su respectivo plan parcial con el proceso participativo de los habitantes. La delimitación de las mismas puede ser observada en el Anexo N°8: Delimitación de los Asentamientos Humanos Concentrados.

SECCIÓN V TERRITORIO RURAL

Artículo 80.- Polígonos de intervención territorial en suelo rural.

Para fines de la aplicación de esta Ordenanza en el Cantón, éste se divide en todos los polígonos de intervención territorial rural delimitados en el Anexo N°7: Delimitación de los PITS Rurales del Cantón Huamboya.

SECCIÓN VI UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 81.- Unidades de actuación urbanística.

Entendidas éstas como unidades geográficas y urbanísticas que incluyen predios con características físico-espaciales homogéneas y que presentan una problemática específica que deberá ser confrontada conforme lo establece la LOOTUGS y su reglamento. Complementariamente, la regulación de estas unidades se llevará a cabo conforme a lo establecido en los artículos 84, 85, 86 de esta ordenanza.

CAPITULO XI ZONIFICACIÓN Y OCUPACIÓN DE SUELO



SECCIÓN I DEFINICIONES

Artículo 82.- Definición de uso de suelo.

Es el proceso que tiene como fin definir el régimen urbanístico del suelo, en función de zonas de planeamiento denominadas como polígonos de intervención. A estos polígonos se les asigna normas de aprovechamiento en función del modelo territorial urbanístico, de la naturaleza y vocaciones propias del suelo.

Artículo 83.- Polígono de intervención territorial (PIT).

Se define como PIT, una porción de territorio cantonal ya sea urbano o rural que tiene características similares y homogéneas en el que se definirá una forma de intervención para todos los predios que lo conformen.

SECCIÓN II USO DEL SUELO

Artículo 84.- Usos asignados a PIT urbanos.

Los usos de suelo principales, complementarios y restringidos asignados a los Polígonos de Intervención Territorial Urbanos (P.I.T.) se regirán a los establecidos en el Anexo N°09: Fichas de aprovechamiento de suelo urbano cantonal de Huamboya.

Artículo 85.- Usos asignados a PIT rurales.

Los usos de suelo principales, complementarios y restringidos asignados a los Polígonos de Intervención Territorial Rurales (P.I.T.R.) se regirán a los establecidos en el Anexo N°10: Fichas de aprovechamiento de suelo rural cantonal de Huamboya.

Artículo 86.- Usos asignados a PIT de Asentamientos Humanos.

Los usos de suelo principales, complementarios y restringidos asignados a los Asentamientos Humanos Concentrados (Comunidades) se regirán a los establecidos en el Anexo N°10: Fichas de aprovechamiento de suelo rural cantonal de Huamboya.

Artículo 87.- Suelo no urbanizable.

Se declaran como no urbanizables los territorios identificados en la subclasificación de protección, ya sea suelo urbano o rural.

Artículo 88.- Usos prohibidos.

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

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





Unidos por Huamboya



- a. Susceptible de asimilarse a uno de los grupos de usos principales, complementarios o restringidos, previstos para el Polígono de Intervención Territorial en el cual existe interés por emplazarlo.
- b. Demanda para su emplazamiento en dicho Polígono de Intervención Territorial, espacios construidos -cubiertos y descubiertos- y consumo de servicios básicos, similares a los demandados por los usos asignados en el caso de corresponder a usos urbanos.
- c. Tener un horario de funcionamiento similar al de los establecimientos correspondientes a los usos previstos.
- d. Informe favorable de la unidad municipal encargada de la gestión ambiental, donde se concluya que la actividad, no genera impactos ambientales que molesten o interfieran con las actividades de los usos asignados; y,
- e. Informe favorable del Cuerpo de Bomberos de Huamboya y de la dependencia municipal encargada de gestión de riesgos, donde se concluya que el funcionamiento de la actividad no genera en el Polígono de Intervención Territorial, riesgos mayores a los que generan por su naturaleza los usos previstos.

Artículo 89.- Usos no asignados.

Todos los usos que no han sido expresamente asignados a cada Polígono de Intervención Territorial deberán relocalizarse hacia los sectores en los que se permite su emplazamiento. De esta situación se notificará a los propietarios de los establecimientos y a la dependencia municipal encargada de la Gestión Ambiental, la Dirección Planificación y Ordenamiento Territorial, de oficio o a petición de parte interesada.

Artículo 90.- Supervisión de usos de suelo.

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

Artículo 91.- Documentos para la obtención del certificado de uso de suelo.

Toda persona natural o jurídica que desee solicitar el certificado de uso de suelo en el área cantonal deberá previamente acudir a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, adjuntando los siguientes documentos:

- 1.- Contrato de arrendamiento en el caso de que la actividad no se realice en establecimiento propio.
- 2.- Copia de la cedula de identidad y certificado de votación del propietario del predio o representante legal.
- 3.- Copia de la cedula de identidad y certificado de votación del solicitante.



- 4.- Certificado de no adeudar al GAD Municipal del solicitante y del propietario del predio.
- 5.- Copia del RUC.
- 6.- Carta de pago del impuesto predial del año en curso.
- 7.- Comprobante de Pago del 1% de un salario básico unificado, correspondiente a la Tasa por el Servicio Administrativo.
- 8.- Formulario de solicitud de certificado de uso de suelo.

SECCIÓN III CARACTERÍSTICAS DE EDIFICABILIDAD DE SUELO

Artículo 92.- Características de ocupación del suelo.

Las características de ocupación del suelo que regirán para cada uno de los Polígonos de Intervención Territorial que se han identificado en el cantón. Las características de ocupación estarán plasmadas en los anexos 09 y 10 de la presente ordenanza.

Artículo 93.- Asignación de las características de ocupación y edificabilidad del suelo.

Los Polígonos de Intervención Territorial y ejes viales serán los ámbitos espaciales de aplicación de la normativa de las características de ocupación y edificabilidad del suelo, considerando los siguientes aspectos:

- a. En los polígonos de intervención territorial urbanos y rurales la asignación se aplicará a la integridad de la superficie de los lotes que dentro de estos se encuentren;
- b. En los ejes viales ubicados en suelo urbano y rural la asignación se aplicará a la totalidad del lote que tengan frente hacia la vía;
- c. Cuando un predio tenga dos o más asignaciones diferentes, se respetará la asignación de cada área del predio; en caso de predios esquineros la asignación será la que corresponde a la vía principal;
- d. En caso de división de la propiedad, podrá acogerse al tamaño y frente mínimos del lote que tenga la asignación menor asignas al polígono respectivo, exceptuando aquellas de uso de protección natural;
- e. En implantación pareada (B) cuando un predio tenga un frente igual o mayor a dos veces el frente mínimo asignado por el polígono respectivo, para edificación se le asignará la implantación aislada (A), manteniendo la altura de edificación del polígono; y,
- f. En ningún caso se permite un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) superior al 70%.

Artículo 94.- Coeficiente de ocupación del suelo.

Para todos los Polígonos de Intervención Territorial, el Coeficiente de Ocupación del Suelo máximo (C.O.S) será el establecido en los anexos 09 y 10 de la presente ordenanza.





Artículo 95.- Relación frente fondo.

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

Artículo 96.- Informe predial de regulaciones de usos de suelo - IPRUS.

En el caso de los Polígonos de Intervención Territorial para los cuales se han previsto dos o más tipos de implantación de la edificación, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial al conceder el Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS) para una construcción determinada, fijará el tipo de implantación y todas las categorías de aprovechamiento en función de la dominante en el frente de manzana correspondiente al lote en el cual ella se emplazará.

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

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

Artículo 97.- Retiros laterales y posteriores.

Todo predio deberá cumplir con los retiros establecidos por el PUGS Huamboya, sin que estos sean inferiores a tres (3) metros, pudiendo adosarse a las medianeras hasta una altura máxima de tres (3) metros, siempre y cuando la cubierta sea inaccesible, sin que se modifique el COS del Polígono de Intervención Territorial, en estos retiros no se permitirá la construcción de escaleras en los retiros laterales ni posteriores.

En aquellos casos en los que la superficie del predio sea inferior al lote mínimo y la profundidad de este sea inferior a catorce (14) metros, se permitirá la construcción de escaleras exclusivamente en el retiro posterior; siempre y cuando la implantación del PIT sea de tipo A, B o C, con sus respectivos retiros establecidos. En los retiros frontales y laterales no se permitirá la construcción de escaleras.

Cuando el proyecto suponga el emplazamiento en el sitio de dos o más bloques edificados, la separación mínima entre bloques será de tres (3) metros hasta dos pisos; y, a partir del tercer piso será el 1/2 de la altura del bloque de mayor número de pisos.

Para efectos de la determinación de la altura del bloque no se considerará la *tapa grada* como un piso.

En casos de lotes menores a los previstos por la normativa se aplicará lo estipulado en el artículo correspondiente de la presente ordenanza.



En zonas de uso industrial por ningún motivo podrán adosarse las edificaciones a las medianeras.

En el caso de los Polígonos de Intervención Territorial en los que la altura máxima de la edificación sea mayor a tres pisos, y el tipo de implantación de la edificación sea aislada con retiro frontal o pareada con retiro frontal, será obligatorio el retiro lateral a partir del tercer piso o del piso que supere la altura de las edificaciones colindantes.

Para el retiro posterior a nivel de planta baja se observará el correspondiente Coeficiente de Ocupación del Suelo Máximo establecido en los anexos 09 y 10 de la presente ordenanza, el retiro posterior será obligatorio a partir del segundo piso en todos los tipos de implantación.

Artículo 98.- Coeficiente de utilización del suelo.

Para todos los Polígonos de Intervención Territorial, el Coeficiente de Utilización del Suelo máximo (C.U.S) será el establecido en los anexos 09 y 10 de la presente ordenanza.

Artículo 99.- Buhardilla.

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

Artículo 100.- Determinantes para predios preexistentes.

Se permitirá la construcción de edificaciones en lotes existentes con anterioridad a la vigencia de esta ordenanza y que tengan superficies y/o frentes menores a los mínimos establecidos, cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- a. La superficie y el frente del lote deben ser por lo menos igual al 50% de las dimensiones previstas para el lote mínimo.
- b. El interesado efectuará un Estudio dirigido a sustentar las alternativas de aprovechamiento del lote. Tal aprovechamiento deberá procurar la integración ambiental de la edificación al marco construido preexistente y garantizar adecuadas condiciones de habitabilidad.
- c. Los retiros frontales mínimos establecidos serán obligatorios.
- d. Los pisos adicionales que sobrepasan lo permitido en un determinado Polígono de Intervención Territorial, se registrarán en base a lo establecido en el Art. 104.

Si el lote tampoco cumple las condiciones antes descritas, de ser posible se incorporará a los predios colindantes o adquirirá por lo menos la superficie mínima. No obstante, se podrá construir sobre ellos edificaciones exclusivamente para el uso vivienda, previa la formulación igualmente de un Estudio Urbanístico de Detalle que cumpla las



determinaciones establecidas en los literales a), b), c) y d) de este artículo y mediante lo establecido en el Art. 105.

Artículo 101.- Cerramientos.

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

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

Artículo 102.- Características de ocupación de suelo.

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

En estos casos y especialmente en los programas de vivienda diseñados por la MIDUVI, se podrá conformar un conjunto urbano-arquitectónico de carácter armónico, entendiendo



como tal a la agrupación de edificaciones que responda a una concepción de diseño única y global, pero se observarán las siguientes disposiciones:

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

Finalmente, se respetarán todas las determinantes adicionales previstas en el componente urbanístico del PUGS, para el Polígono de Intervención Territorial, así como las Normas de Arquitectura constantes en el Anexo 11 de la misma.

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

Artículo 103.- Urbanizaciones preexistentes.

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

Artículo 104.- Altura máxima de edificaciones.

En los Polígonos de Intervención Territorial Urbanos de la cabecera cantonal de Huamboya se podrá incrementar la altura máxima hasta en tres pisos adicionales si se cumplen simultáneamente las siguientes condiciones, esto conforme establece el Art. 72 de la LOOTUGS (Concesión Onerosa de derechos) conforme al artículo 56 de la presente ordenanza:





Unidos por Huamboya



- a. La superficie del lote debe ser por lo menos la correspondiente al lote mínimo establecido para la máxima altura del sector incrementado en un 50% de la superficie adicional de construcción.
- b. El frente del lote debe ser por lo menos 1.25 veces el frente mínimo establecido para el correspondiente a la máxima altura del sector.
- c. Los pisos adicionales se construirán con el retiro frontal incrementando en 3 metros al dispuesto para los pisos inferiores y si sobrepasa la altura de 4 pisos un retiro lateral de 4 metros, en todo caso se podrá adosar a las edificaciones colindantes siempre que éstas presenten igual o mayor altura.

Se presentará un estudio que evidencie que el proyecto arquitectónico no afecte la imagen urbana del contexto preexistente y las visuales para la apreciación del paisaje.

Artículo 105.- Parcelaciones con lotes de menor tamaño al establecido en Ordenanza.

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

- a. El tipo de implantación de la edificación será el correspondiente al predominante en el frente de manzana, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 106 de la presente Ordenanza.
- b. Que los lotes resultantes no sean menores al 50% del tamaño establecido como mínimo para la edificación de dos pisos en el respectivo Polígono de Intervención. En todo caso no podrá ser menor a 200 m²; y, que la longitud de frente se someta a lo dispuesto en los literales a, b y c del Artículo 100 de la presente Ordenanza.
- c. Finalmente, se respetarán todas las determinantes adicionales previstas en esta Ordenanza, para el Sector de Planeamiento, así como las Normas de Arquitectura.
- d. La altura máxima de la edificación será de dos pisos y no podrá acogerse al Artículo 104 de la presente Ordenanza.
- e. Las edificaciones deberán destinarse exclusivamente para los usos de vivienda, complementarios y afines.

Se presentará un estudio que evidencie que el proyecto arquitectónico no afecta la imagen urbana del contexto preexistente y las condiciones ambientales.

Artículo 106.- Lotes que no cumplen con mínimos establecidos.

En el caso de que un lote no cumpla con los mínimos establecidos para una determinada situación en el correspondiente Polígono de Intervención de Territorial, se podrá realizar un proyecto conjunto con el predio colindante, considerándose entonces a los dos como un solo lote, sujetándose a las determinantes que correspondan a las condiciones de la suma de



los dos lotes. De conformidad a los Art. 110 hasta 115 de la LOOTUGS (Instrumento para intervenir la morfología urbana y la estructura predial). En este caso se desarrollará un solo proyecto arquitectónico y su ejecución se realizará en forma simultánea.

Artículo 107.- Consideraciones lote mínimo

El tamaño mínimo de los predios se define según el polígono de intervención. En el caso del suelo urbano los lotes no podrán ser inferiores a 200 metros cuadrados, con la excepción de los proyectos de interés social, los cuales serán definidos por la administración municipal competente. Los predios ubicados en zona de expansión urbana no podrán fraccionarse en menos de 1250 metros cuadrados, aplicándose la misma regulación a los asentamientos humanos de hecho.

Los lotes podrán tener una relación máxima de 1:5 (frente - fondo) en el suelo urbano. No se aceptarán lotes en áreas urbanas, en terrenos cuyas pendientes sean iguales o superiores a 45° grados.

El área útil de los lotes tendrá como mínimo la superficie del polígono de intervención urbano respectivo y cumplirá con sus regulaciones establecidas. En urbanizaciones se permitirá una tolerancia del 10% en la superficie de los lotes, en un máximo del 15% de la totalidad del número de lotes proyectados.

En subdivisiones se permitirá la misma tolerancia hasta el 50% del número de lotes. En caso de sucesión o donación de padres a hijos, se aplicará la tolerancia del 20% en la superficie y en el frente de todos los lotes.

Artículo 108.- Movimiento de tierras, conformación de taludes y plataformas.

Para la ejecución de obras relacionadas con el movimiento de tierras mayores a 50 m³, conformación de taludes, rellenos, desbanques y plataformas; la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial previo a emitir su autorización solicitará el Informe Favorable de la unidad municipal encargada de Gestión de Riesgos e Informe Favorable de la unidad municipal encargada de la Gestión Ambiental, para lo cual deberá tomar en cuenta los siguientes requisitos:

1. Informe Favorable de la unidad municipal encargada de Gestión de Riesgos, para lo cual deberá adjuntar: Memoria Técnica del Proyecto detallando los parámetros del proyecto y planos respectivos, incluido el estudio estructural. Servicio de Técnico de Inspección de la Unidad de Gestión de Riesgos y Seguridad Ciudadana, ya sea para el área urbana o rural.
2. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (Actualizado).
3. Informe Favorable de la unidad municipal encargada de Gestión Ambiental, para lo cual deberá adjuntar: Estudios ambientales, mismos que se justifican con el permiso ambiental emitido por la Autoridad Ambiental componente (Gobierno Provincial de Morona Santiago o Ministerio de Ambiente y Agua emitido a través del portal digital SUIA); el permiso dependerá de la magnitud de la obra y su categorización, ya sea este, Certificado Ambiental,





Unidos por Huamboya



Registro Ambiental o Licencia Ambiental, Servicio de Técnico de Inspección de la Unidad de Gestión Ambiental, ya sea para el área urbana o rural.

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

Artículo 109.- Subsuelos.

La ocupación de los retiros a nivel de subsuelo se permitirá en conformidad con las condicionantes de cada Polígono de Intervención Territorial. Se permite la ocupación total de los retiros frontales a nivel de subsuelo, siempre que las vías colindantes se encuentren construidas; caso contrario, se podrá ocupar únicamente hasta el 50% del fondo del retiro.

Artículo 110.- Restricción de subsuelos.

Para el caso de los Polígonos de Intervención Territorial Rurales y los definidos en los Asentamientos Humanos Concentrados, no se permitirá la construcción de subsuelos.

Artículo 111.- Definición de cerramiento.

Los cerramientos son superficies envolventes que delimitan y acondicionan un predio, tapándolo y/o cerrándolo para impedir el paso de personas ajenas a la propiedad. Pueden ser cerramientos fijos como muros construidos con bloque, ladrillo, rejas metálicas, cercas vivas y/o piedra, o cerramientos provisionales con materiales de fácil desmonte como alambrado, planchas de zinc y/u otros materiales, este tipo de cerramiento también requerirá de permiso de construcción.

Artículo 112.- Determinaciones urbanísticas para los cerramientos.

Para los cerramientos fijos y los muros divisorios entre predios deben construirse hasta una altura máxima de tres (3) metros y tres (3) metros entre columnas. El cerramiento frontal se debe construir garantizando al menos el 50% de transparencia. Para los cerramientos frontales, en caso de edificaciones con retiro frontal deberán ser transparentes a partir de 1 metro de altura y tener una altura máxima de 2,50 metros. Además, se utilizarán materiales ornamentales a fin de lograr la integración de los espacios públicos y privados.

Los cerramientos deberán respetar el retiro de servidumbre de acequia y de franja de protección de ríos, quebradas y laderas.

Artículo 113.- Cerramientos en predios no edificados.

Para los Polígonos de Intervención Territorial que no permiten el uso de suelo vivienda y en predios no edificados, los cerramientos que den hacia vías, en caso de edificaciones con retiro frontal deberán ser transparentes y obligatoriamente incorporar elementos vegetales. Los muros y paredes deberán ser revocadas, pintadas y tratadas de tal forma que su acabado no altere al ornato de la ciudad.

En caso de lotes baldíos, casas abandonadas y edificaciones en construcción paralizadas que generen inseguridad a la ciudadanía, el GAD Municipalidad podrá realizar las intervenciones





Unidos por Huamboya



necesarias para evitar el ingreso y mal uso por parte de personas ajenas al bien inmueble; en estos casos se podrá intervenir de manera inmediata; la construcción de las intervenciones necesarias correrán a costa del propietario del inmueble, bajo los parámetros establecidos en la Ordenanza respectiva y a falta de pago, se aplicará la vía coactiva.

Artículo 114.- Cerramientos Provisionales.

Son aquellos hechos de materiales de fácil remoción cuya estancia será de máximo 90 días; los cuales deberán instalarse al interior del predio con una altura máxima de 2,40m. Para su instalación no se requerirá permiso alguno sin embargo la autoridad municipal podrá verificar los trabajos que se estén realizando en su interior y procederá con las sanciones respectivas en el caso de que no se retire en el tiempo establecido.

Artículo 115.- Retiro de predios con frente a caminos vecinales o senderos.

En el caso de predios con frente a caminos vecinales o senderos, al retiro establecido en el componente urbanístico del PUGS, se deberá aumentar una reserva de suelo de 5 metros para facilitar la construcción de la futura vía y manteniendo, siempre que sea posible, el eje del camino o sendero.

Artículo 116.- Edificaciones en suelo rural.

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

Artículo 117.- Retiros en PIT Rurales.

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

Artículo 118.- Subdivisión de predios rurales.

Para el caso de los Polígonos de Intervención Territorial Rurales, no se subdividirán predios con cobertura vegetal nativa o con pendientes superiores al 30%. Tampoco se admitirán subdivisiones que conlleven a la sobreexplotación del suelo en sus diferentes formas y en general a la presencia de impactos negativos sobre el suelo, la flora y la fauna. En cualquier caso, siempre prevalecerá lo establecido en el componente urbanístico de la presente ordenanza.

Artículo 119.- Subdivisiones y construcciones.

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





Artículo 120.- Supervisión de usos de suelo en cuencas hidrográficas.

Todos los usos de suelo resultantes de actuaciones antrópicas sobre el medio físico de estas cuencas hidrográficas, incluyendo por lo tanto las actividades agrícolas y pecuarias, podrán ser motivo de las auditorías ambientales en los términos que se señala en el Artículo 90 de la presente Ordenanza, sin perjuicio de que los responsables de los usos que estén causando deterioro ambiental de las cuencas voluntariamente se acojan a la auditoría prevista.

Sección IV Excepciones

Artículo 121.- De las excepciones de aplicación de la norma.

Cuando la asignación de cada Polígono de Intervención Territorial establezca una forma de ocupación, altura y COS que se contrapongan al estado anterior de la presente Ordenanza; la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial determinará las nuevas características de acuerdo con los estudios particulares de cada Polígono de Intervención Territorial, previstos en los planes parciales o especiales.

- a. Lotes menores a los previstos y lotes esquineros: Cuando existan lotes de superficies menores a los mínimos establecidos, las edificaciones se sujetarán a las asignaciones de altura y retiros establecidos por el PUGS para el eje o Polígonos de Intervención Territorial en el que se encuentren, y a las señaladas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo. El coeficiente de ocupación total del suelo será proporcional al área de implantación del proyecto en el predio.
- b. Cuando los lotes esquineros sean menores a las áreas previstas y no puedan desarrollar la forma de ocupación aislada (A) y pareada (B), se procederá de la siguiente manera: Los lotes esquineros mantendrán el retiro frontal hacia a las dos vías. Cuando la normativa del polígono sea aislada (A) y la dimensión del frente del predio sea menor a catorce (14) metros, se podrá aplicar la implantación pareada (B).
- c. Cuando la normativa del polígono sea pareada (B) y la dimensión del frente del predio sea menor a siete (7) metros, (lotes intermedios) se podrá aplicar la implantación continua (C).
- d. Cuando no se pueda desarrollar la forma de ocupación aislada (A) y su frente sea menor a 14 metros (lotes intermedios), se facultará el adosamiento a la colindancia del lado mayor del predio.
- e. Intensificación en la utilización del suelo: En predios cuya superficie integrada sea igual a dos y tres lotes mínimos, tendrán un incremento de un 10% de la edificabilidad total tanto en el COS en planta baja como en el COS Total. Cuando la superficie de los predios integrados sea igual o mayor a cuatro lotes mínimos, tendrán un incremento de la edificabilidad en un 15% tanto en el COS de planta baja como en el



COS total. En los dos casos no superará la edificabilidad general máxima, la forma de ocupación y los retiros propuestos en el PUGS para cada Polígono de Intervención Territorial.

- f. Urbanizaciones aprobadas: En las urbanizaciones realizadas con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza, se aplicarán las normativas de uso de suelo y edificación del PUGS establecidas en cada Polígono de Intervención Territorial.
- g. Salvedad de Adosamiento: Cuando existan adosamientos de construcciones en retiros laterales y posteriores que afecten la aplicabilidad de la normativa en un nuevo predio, se permitirá el adosamiento, siempre y cuando se respete el COS en planta baja y el COS total, y que este adosamiento no afecte a las otras colindancias existentes sin adosamiento debiendo respetar el retiro en esa fracción.
- h. El proyecto de construcción, previo a la aprobación de planos deberá garantizar la iluminación y ventilación conforme a las Normas de Arquitectura anexo a la presente Ordenanza. El predio deberá tener al menos el 50% del área de lote mínimo y al menos el 50% del frente mínimo establecido para el PIT.
- i. Para el caso de fraccionamiento para urbanizaciones, lotizaciones o subdivisiones en el área urbana, se permitirá una variación en menos del lote mínimo y/o frente mínimo de un solo lote, y por única vez en un porcentaje máximo del 10%.
- j. Los lotes esquineros sin excepción respetarán el retiro frontal. Para lotes esquineros cuyo ancho promedio sea 12 metros o menos, se permitirá el adosamiento a lindero perpendicular al ancho mencionado.

CAPÍTULO XII DISPOSICIONES VARIAS

Sección I

Informe predial de regulaciones de uso del suelo - IPRUS urbana, rural, aprobación de planos y permisos de construcción mayor.

Artículo 122.- Construcción mayor.

Se considerará construcción mayor a aquella que se realiza sobre un área superior a los veinte metros cuadrados.

Artículo 123.- Registro de profesionales en el GAD Municipal de Huamboya.

Todo profesional que intervenga en la elaboración y/o construcción de proyectos arquitectónicos, parcelaciones y urbanizaciones particulares, deberán encontrarse registrados y habilitados en el GAD Municipal de Huamboya; para su inscripción se requieren los siguientes documentos:



- Copia de Cédula y papeleta de votación.
- Copia del registro del Senescyt.
- Correo electrónico activo.
- Pago único del valor equivalente al 10% salario básico unificado.

La dependencia encargada del registro de los profesionales será la Secretaría de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial. Una vez entregada la documentación en esta dependencia; el registro se realizará de inmediato; anotando la información del profesional en un archivo único digital con copia física junto con los requisitos adjuntos. El encargado de la Secretaría de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, en todo trámite de aprobación de planos, permiso de construcción, parcelaciones, subdivisiones y/o urbanizaciones revisará obligatoriamente que el profesional proponente esté registrado en el archivo único. Los profesionales que no estén registrados, no podrán realizar los trámites descritos anteriormente.

Artículo 124.- Documentos para la obtención del IPRUS urbano / rural.

Toda persona natural o jurídica que desee realizar una intervención de planificación, diseño y/o construcción arquitectónica o urbanística, en el área cantonal, deberá previamente acudir a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial a solicitar la obtención del informe predial de regulaciones de uso del suelo (**IPRUS**) Urbana / Rural, adjuntando los siguientes documentos:

- Carta de pago del impuesto predial del año en curso.
- Copia de la cédula de identidad y certificado de votación del propietario o representante legal.
- Copia de la escritura debidamente inscrita en la Registraduría de la Propiedad.
- Certificado de no adeudar al GAD Municipal.
- Croquis de ubicación del predio, donde se detallen con claridad, las calles, caminos, ríos o quebradas que faciliten la ubicación del mismo.
- Comprobante de Pago del 1 por mil del avalúo del predio, correspondiente a la Tasa por el Servicio Administrativo.
- Poder Notarial o consular del Peticionario en caso de actuar a nombre de un tercero.
- Para el caso de urbanizaciones, certificado de disponibilidad de redes de agua potable y alcantarillado, emitido por la Dirección de Obras y Servicios Públicos.
- Formulario de solicitud del informe predial de regulaciones de uso del suelo (**IPRUS**) urbana.

Artículo 125.- Procedimiento para la obtención del IPRUS urbano / rural.

Recibida la documentación, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial analizará su finalidad y de acuerdo con ella se atenderá de la siguiente forma:



- Se realizará por parte del técnico de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial una inspección al terreno para determinar y colocar estacas de línea de fábrica.
- Se analizarán las condiciones topográficas, retiros frontales, laterales y posteriores, coeficientes de uso y ocupación del suelo, alturas máximas permitidas, obras de infraestructura, y otras de restricción o prohibición de intervención necesarias para la realización del proyecto.
- El informe se emitirá posterior a la cancelación de la tasa por el informe predial de regulaciones de uso del suelo (**IPRUS**) Urbana / Rural.
- El informe predial de regulaciones de uso del suelo (**IPRUS**) Urbana / Rural tendrá una vigencia de seis meses, a partir de su emisión. Este documento no autoriza la iniciación de ninguna clase de obra, construcción o intervención, ni tampoco se podrá utilizar en trámites legales en contra de terceros.
- Cuando se solicite el informe predial de regulaciones de uso del suelo (**IPRUS**) para la construcción de edificaciones con el tipo de implantación adosada se realizará una inspección y se emitirá en el informe predial de regulaciones de uso del suelo (**IPRUS**) la ubicación del adosamiento en base a criterios paisajísticos y técnicos. Se procurará la vivienda pareada, *características de la tipología pareada o adosada* del componente urbanístico del PUGS. La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial podrá negar el adosamiento por condiciones de morfología de lote o por condicionantes paisajísticas debidamente justificadas quedando únicamente la posibilidad de la implantación aislada. El argumento de negación o aceptación del adosamiento se aclarará en el casillero de observaciones del informe predial de regulaciones de uso del suelo (**IPRUS**).
- El término para la entrega de información es de 15 días.

Artículo 126.- Requisitos para la aprobación de planos.

Toda persona natural o jurídica que desee levantar una edificación nueva, ampliar, remodelar o restaurar una existente, deberá presentar en secretaría de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial la solicitud de aprobación, con su respectivo proyecto, dirigida al director de Planificación y Ordenamiento Territorial, acompañado de los siguientes documentos:

- Solicitud dirigida al director de Planificación y Ordenamiento Territorial.
- Certificado de no adeudar al Municipio.
- Carta de pago del impuesto predial del año en curso.
- Copias de cédula de ciudadanía del propietario del predio y del proyectista.
- Informe predial de regulaciones de uso del suelo (**IPRUS**) vigente.
- Si el IPRUS está vigente no se requerirán las escrituras, a menos de que exista un nuevo propietario; para lo cual se adjuntará las nuevas escrituras.
- Un Poder Notarial o consular del Peticionario en caso de actuar a nombre de un tercero.





Unidos por Huamboya



- Un archivo digital y dos juegos de Planos físicos que deberán cumplir con las regulaciones exigidas en la presente Ordenanza y con lo determinado en el informe predial de regulaciones de uso del suelo (**IPRUS**) Urbana / Rural, con la respectiva firma de responsabilidad de un Arquitecto, registrado para el efecto en el GAD Municipal;

Para toda ampliación vertical sobre el segundo piso, además de los requisitos contemplados en el presente artículo, debe presentar un informe estructural avalado por un Ingeniero Civil. Para edificaciones de uso diferente al residencial los requisitos en este artículo se considerarán para aprobación de anteproyectos y se observarán bajo el mismo procedimiento para aprobación o rechazo de planos. Para su aprobación definitiva se adjuntarán los planos que requieran de instalaciones específicas aprobados por las instituciones correspondientes, en base y concordancia a las leyes que rigen la materia.

Artículo 127.- Forma de presentación de planos.

La presentación de planos se hará conforme lo establecido en el Anexo 12 - Formato de presentación de planos.

Artículo 128.- Información referencial.

Todo proyecto deberá contener la siguiente información:

- a. Ubicación georreferenciada del lote, en la manzana que le corresponda, con el nombre de las vías circundantes y la orientación.
- b. Un plano acotado de emplazamiento del proyecto que incluya la orientación del lote, la ubicación del proyecto en el lote, retiros, zonas construidas, zonas verdes y zona de afección si existiera, ancho de vía frente al lote.
- c. Si dentro del lote destinado al proyecto hubiere edificaciones que no van a demolerse, éstas deberán constar juntamente con las áreas proyectadas, de manera que se diferencien las unas de las otras.
- d. Cuando consten en un proyecto edificaciones existentes que van a ser ampliadas con otras nuevas, en la planta respectiva se indicarán en forma precisa y notoria, tanto las partes existentes, como las nuevas.
- e. Los edificios situados en línea de fábrica en las esquinas en planta baja no tendrán ángulo recto sino una superficie redondeada (ochave) proporcional al radio de ochave de la vereda que permita amplia visibilidad.
- f. Cuando la construcción sea mayor a dos pisos o cuando el área total de construcción sea superior a 300 m², se presentarán obligadamente los planos estructurales avalados por un profesional de la ingeniería civil acompañados de la memoria técnica correspondiente.
- g. Cuando el área total de construcción sea superior a 400 m², además de los estudios estructurales, se requerirá de la presentación de diseños eléctricos e hidrosanitarios, avalados por el profesional competente de su área, y aprobados por las entidades pertinentes como EEASA, y la, respectivamente. Si la edificación es de uso público, se presentará además los estudios del sistema contra incendios aprobados por el cuerpo de Bomberos.



Artículo 129.- Cortes.

Deben presentarse dos cortes, uno longitudinal y otro transversal, que serán realizados en las partes que el proyectista crea más convenientes y que expliquen mejor los niveles de la edificación; uno de los cortes mostrará la circulación vertical principal, con las acotaciones respectivas a escala 1:50.

Artículo 130.- Plano de cubiertas.

El plano de cubierta se dibujará con las respectivas pendientes expresadas en porcentajes.

Artículo 131.- Información complementaria.

En un sector del plano se hará constar lo siguiente:

- Simbología.
- Numeración de los materiales a emplearse en la construcción (especificaciones técnicas).
- Cuadro de áreas que incluirá clave catastral.
- Diseño del cerramiento de la construcción aplicando lo establecido en la presente Ordenanza.
- Plano del sistema / solución de aprovisionamiento de agua potable (tanque reservorio, toma de río, etc.) y tratamiento de aguas residuales (fosa séptica, biodigestor, etc.) aprobado por la jefatura de agua potable y alcantarillado de la municipalidad.

Artículo 132.- Formato de la tarjeta.

Todo proyecto tendrá una tarjeta o cajetín bajo norma

- a. INEN con los siguientes datos:
- b. Nombre del proyecto
- c. Nombre, número de cédula y firma del propietario.
- d. Nombre, número registro profesional municipal y firma del arquitecto proyectista.
- e. Nombre, número registro profesional municipal y firma del proyectista o especialista cuando sea el caso.
- f. Escala
- g. Número de lámina.
- h. Fecha en la cual se realizó el proyecto; y,
- i. Espacio mínimo para sellos municipales 5 x 5 cm.
- j. Detalle del contenido de la lámina.

Artículo 133.- Procedimiento para la aprobación de planos.

Recibida la documentación, el técnico designado o el director de Planificación y Ordenamiento Territorial analizará que los planos cumplan con la Ordenanza vigente y lo formulado en el informe predial de regulaciones de uso del suelo (**IPRUS**) Urbana / Rural.





Unidos por Huamboya



Artículo 134.- Informe de la aprobación de planos.

El técnico designado de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial presentará su informe al Director de Planificación y Ordenamiento Territorial para su revisión y aprobación; previo a su despacho y emisión del Informe de la Aprobación de Planos, el solicitante cancelará el uno por mil correspondiente a la aprobación de planos sobre la base del valor determinado en el presupuesto referencial de la construcción que resultare de multiplicar el área total de construcción por el valor de 200 (costo promedio por metro cuadrado de construcción). La aprobación de planos no implica autorización para construcción.

Artículo 135.- Rechazo de planos.

La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial observará e informará con causas motivadas y fundamentadas en esta Ordenanza y en las leyes que rigen la materia, sobre los planos que no cumplen los requisitos, determinando las omisiones legales, deficiencias o defectos técnicos y otros semejantes de fondo y forma, y los rechazará de oficio; se devolverá los documentos al solicitante, previa suscripción del recibo para su rectificación o complementación, dejando copia para archivo en la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

Artículo 136.- Término para la emisión de la resolución.

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

Artículo 137.- Permiso de construcción.

El Informe de Permiso de Construcción es el único documento que habilita iniciar los trabajos conforme a los planos aprobados. Para su otorgamiento se requerirá los siguientes requisitos:

- a. Solicitud dirigida al Director de Planificación y Ordenamiento Territorial.
- b. Certificado de no adeudar al Municipio.
- c. Informe predial de regulaciones de uso del suelo (IPRUS) Urbana / Rural vigente.
- d. Informe de la Aprobación de Planos vigente.
- e. Comprobante del pago de la tasa administrativa.
- f. Formulario del INEC debidamente llenado y firmado por el profesional responsable. g) Planos aprobados.
- g. Formulario del permiso de construcción suscrito por el propietario y el director técnico de la Obra (Ingeniero Civil o Arquitecto). Dicho formulario será entregado en secretaria de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.
- h. Poder Notarial del Peticionario en caso de actuar a nombre de un tercero.



Previo a su despacho y emisión de Permiso de Construcción el solicitante cancelará la tasa equivalente al 0.5 por mil del presupuesto referencial de la construcción.

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

Artículo 138.- Ratificación del informe de permiso de construcción mayor.

Caducado el permiso de Construcción Mayor, el interesado deberá solicitar la ratificación correspondiente, presentando para su otorgamiento:

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

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

Artículo 139.- Deberes y responsabilidades de la dirección técnica del proyecto.

El profesional responsable de la Dirección Técnica de la construcción, durante la ejecución del proyecto, deberá:

- a. Mantener en el sitio de la obra los documentos que autorizan su construcción.
- b. Para edificaciones de uso diferente al residencial mantendrá un libro de monitoreo ambiental.
- c. Dirigir la construcción de la obra de acuerdo con los planos aprobados.
- d. Aprobar los cambios sustanciales a los planos aprobados.
- e. No permitir la acumulación de escombros en la vía pública, los cuales serán depositados en la escombrera municipal.
- f. Reparar daños a la vía pública causados por la ejecución de la obra.
- g. Colocar señalización para evitar lesiones personales a terceros.
- h. Los proyectistas que contraten los cálculos, estudios, dictámenes o informes de otros profesionales, serán directamente responsables de los daños que puedan derivarse de su insuficiencia, incorrección o inexactitud, sin perjuicio de la repetición que pudieran ejercer contra sus autores.
- i. El director responsable de obra responderá directamente de los daños materiales causados en el edificio por vicios ocultos o defectos derivados de la impericia, falta de capacidad profesional o técnica, negligencia o incumplimiento de las



obligaciones atribuidas a las demás personas naturales o jurídicas que de él dependan.

- j. Será responsabilidad del director técnico y propietario de la construcción sobre los daños que causaren a las edificaciones colindantes.

Artículo 140.- De los derechos y deberes de los propietarios del suelo.

La clasificación del suelo como urbano obliga a los propietarios los siguientes derechos:

- a. Al beneficio urbanístico que el planeamiento conceda a los predios según la zona de ordenación en que se encuentre ubicada.
- b. A edificar, que consiste en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.
- c. A la edificación, que consiste en la facultad de incorporar al patrimonio edificado la obra, una vez concluida de acuerdo con la autorización otorgada;
- d. Acceder a compensación por afectaciones de acuerdo con lo establecido en el COOTAD.

Artículo 141.- Deberes de los propietarios del suelo urbano.

La ejecución del planeamiento implicará el cumplimiento de los siguientes deberes:

- a. Ceder los terrenos destinados para obras públicas, en los casos y condiciones previstos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, Descentralización y Codificación de la Ley de Propiedad Horizontal y Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo;
- b. Pagar la contribución especial de mejoras obtenidas por la inversión municipal;
- c. Solicitar y obtener el permiso de construcción;
- d. Ejecutar las obras de habilitación en los plazos previstos en los permisos o aprobaciones municipales urbanísticas correspondientes;
- e. Edificar en los predios en los plazos fijados en los permisos o aprobaciones municipales urbanísticas correspondientes;
- f. Destinar los predios a los usos conforme a lo establecido en el presente plan;
- g. Mantener los terrenos y edificaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato;
- h. Sujetarse al régimen de gestión del suelo correspondiente;
- i. Sujetarse a los instrumentos de planificación y reglas técnicas de habilitación y edificación correspondientes;
- j. Sujetarse a las normas de prevención, protección y remediación del ambiente y a las del patrimonio arquitectónico, arqueológico y urbano;
- k. Guardar las debidas precauciones y tomar todas las medidas necesarias en orden a garantizar la seguridad de las personas, los bienes o el ambiente en el ejercicio de su actuación;
- l. No edificar en zonas de riesgo natural, antrópico y zonas cuyo uso principal correspondan a uso de protección ecológica y/o riesgos.



- m. Urbanizar conforme a las etapas previstas en el PUGS y que nacen con la calificación del suelo y comprende la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructura para que adquiera la condición de predio urbanizado. Sin embargo, los propietarios de estos suelos podrán solicitar al GAD Municipalidad autorización para urbanizar en otros periodos diferentes a los previstos en el Plan, siempre y cuando, doten de todos los servicios básicos e infraestructura requerida a su costo y responsabilidad, en concordancia a lo establecido en los artículos 50 y 52 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Artículo 142.- Derechos de los propietarios del suelo rural.

La clasificación del suelo como rural otorga a los propietarios los siguientes derechos:

- a. A habilitar el suelo respetando el ordenamiento jurídico y a edificar construcciones que guarden relación con la subclasificación de suelo establecida, esto es, de producción, de aprovechamiento extractivo o de expansión urbana;
- b. A construir y ocupar las edificaciones de acuerdo con los usos contemplados en esta ordenanza y en el ordenamiento jurídico vigente, que nace con la aprobación del plano de la edificación;
- c. A implantar edificaciones relacionadas o complementarias con el manejo agropecuario, siempre que los mismos sean compatibles con el uso del suelo determinado en esta Ordenanza. Estas instalaciones deberán contar con una franja de aislamiento perimetral, en la cual, no se permitirá ningún tipo de desarrollo urbano, pudiéndose utilizar para siembra de especies forestales, arbustos y cultivos, de acuerdo con la capacidad agroecológica de los suelos. El ancho y las condiciones de esta franja, se determinará de acuerdo con la actividad agroindustrial a implantarse, no debiendo ser menor a 10 metros;
- d. Acceder a pagos y/o a compensación por afectaciones de acuerdo con la competencia Municipal en suelo rural con lo establecido en el COOTAD.

Artículo 143.- Deberes de los propietarios del suelo rural.

La clasificación del suelo como rural implicará el cumplimiento de los siguientes deberes:

- a. Requerir los permisos y autorizaciones correspondientes para efectuar habilitaciones y/o edificaciones;
- b. Ejecutar habilitaciones y edificaciones que cumplan con las regulaciones previstas de uso y ocupación del suelo; y, respetar el tamaño mínimo de lote establecido por esta Ordenanza;
- c. Destinar el predio a usos compatibles con lo establecido en el planeamiento y la legislación sectorial, esto es, con fines agropecuarios, forestales, turísticos, recreacionales, y en general a los vinculados al aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y de protección;
- d. Mantener las edificaciones y los terrenos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato;





- e. Sujetarse a las normas de prevención, protección, mitigación y remediación ambiental; y a las de protección del patrimonio arquitectónico, arqueológico, edificio y paisajístico;
- f. No edificar en zonas de riesgo natural, antrópico y zonas cuyo uso principal correspondan a uso de protección ecológica y/o riesgos.

Para las tierras pertenecientes a las comunidades y cooperativas agrícolas, se podrá a través de planes de vida comunitarios, aportar en el proceso de definición y regulación de usos de suelo, que serán tomados como insumo para los planes de uso y gestión del suelo, sobre la base de los estudios realizados por el PDOT

Artículo 144.- Renovación del permiso de construcción.

Caducado el permiso de Construcción el interesado deberá solicitar la renovación correspondiente, presentando para su otorgamiento:

- a. Solicitud dirigida al director de Planificación y Ordenamiento Territorial.
- b. Copia del documento caducado.
- c. Certificado de no adeudar al Municipio.
- d. Copia del informe predial de regulaciones de uso del suelo (**IPRUS**) Urbana / Rural.
- e. Copia de Informe de la Aprobación de Planos.
- f. Comprobante del pago de la tasa administrativa.
- g. Copia de los planos aprobados.

Previo a su despacho y emisión de la Renovación del Permiso de Construcción el solicitante cancelará el 0.5 por mil del presupuesto referencial de la construcción correspondiente a la renovación del permiso de construcción.

El tiempo máximo para solicitar la renovación del permiso de construcción será de hasta 6 meses después de haber caducado el documento a renovar. La dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial podrá negar la renovación si las condicionantes urbanísticas del predio hubiesen cambiado por una nueva planificación debidamente aprobada.

SECCIÓN II

APROBACIÓN DE PLANOS Y PERMISOS DE OBRAS MENORES

Artículo 145.- Para obras constructivas menores.

Se considerará obra constructiva menor a aquellas intervenciones para obras nuevas, ampliaciones e intervenciones en edificaciones en los siguientes casos:

- a. Arreglos de cubierta (no incluye el levantamiento del nivel de la cubierta).
- b. Construcción o intervenciones en el cerramiento.
- c. Intervenciones en interiores en paredes no estructurales.
- d. Reparaciones internas o externas que no afecten la estructura.





- e. Mejoramiento con material de relleno menor a 100 m^3 o un desbanque menor a 30 m^3 .
- f. La construcción por una sola vez en el predio en un área no mayor a 40 m^2 ; sea esta nueva o ampliación.

Artículo 146.- Permiso para obras constructivas menores.

Toda persona natural o jurídica que desee el permiso para realizar obras constructivas menores en el área cantonal deberá previamente acudir a la Dirección de Planificación y solicitarlo, adjuntando los siguientes documentos:

- a. Solicitud suscrita por el propietario y profesional responsable (de ser el caso: literal f del artículo anterior) dirigida al director de Planificación y Ordenamiento Territorial.
- b. Carta de pago del impuesto predial del año en curso.
- c. Copia de la cédula de identidad del propietario y certificado de votación.
- d. Copia de la escritura debidamente inscrita en la Registraduría de la Propiedad y certificado de gravamen.
- e. Certificado de no adeudar al GAD Municipal.
- f. Comprobante de Pago de la Tasa por el Servicio Administrativo correspondiente al 0.5 por mil del valor de la construcción.
- g. Poder Notarial o Consular del Peticionario en caso de actuar a nombre de un tercero.
- h. Informe predial de regulaciones de uso del suelo (**IPRUS**) (en el caso de que se aplique por el literal f del artículo anterior).
- i. Si se solicita el permiso para obras constructivas menores categorizadas en literal f del artículo anterior se deberá presentar planos en físico y digital en formato Autocad con la firma y los datos del propietario (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro Senescyt).

Para este tipo de intervenciones no será obligatoria la obtención de una línea de fábrica salvo los casos de: construcción de cerramiento, edificación menor y desbanques/rellenos mayores a los establecidos en esta norma. Así también, toda obra de intervención en edificaciones y bienes inmuebles patrimoniales deberán contar con el informe predial de regulaciones de uso del suelo (**IPRUS**), y de ser el caso se calificará como construcción mayor o menor o se negará el proceso, conforme a análisis técnico del departamento de Planificación y Ordenamiento Territorial.

SECCIÓN III
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 147.- Modificación de planos.

Toda modificación sustancial en los planos aprobados deberá ser comunicada por el profesional responsable a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial para su aprobación, adjuntando a la solicitud, los planos aprobados, el permiso de construcción y





el nuevo proyecto que, de incrementar su área de construcción, pagará la tasa correspondiente a dicho exceso.

Artículo 148.- Archivo de expedientes.

La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial mantendrá un archivo general de expedientes con todos los procesos para la aprobación de proyectos, sobre cuya base efectuará las verificaciones que sean menester.

Artículo 149.- Pago de indemnizaciones.

Cuando se establezca en el informe predial de regulaciones de uso del suelo (**IPRUS**) Urbana / Rural sobre afectaciones al predio, el alcalde autorizará la indemnización del valor correspondiente de acuerdo con la ley, previo informe del Jefe de Avalúos y Catastros y de acuerdo con el Anexo N°13: AVALÚO POR METRO CUADRADO DE CONSTRUCCIÓN DE ACUERDO A SUS MATERIALES

Artículo 150.- Aprobación de planos para construcciones en área rural.

Para el caso de aprobación de planos para construcciones en el área rural, se observarán los mismos requisitos exigidos en la presente ordenanza.

En el caso de solicitar líneas de fábrica, permisos de construcción menor, mayor, aprobación de planos, en predios que hayan sido destinados para otro fin (uso agrícola, fraccionamiento agrícola), no aplicará el cambio de uso de suelo con el que se quiera plantear, ni el derecho de cambiar de uso de suelo, el único que estará facultado será el CONCEJO CANTONAL, en cambiar el uso del suelo a destinar. Esto nuevo uso deberá estar conforme a lo establecido en la presente ordenanza. En caso de construcciones ilegales e irregulares, no procederá el cambio de uso de suelo, se procederá automáticamente con la nulidad de los permisos, sin reclamo de daños y perjuicios por parte del GAD MUNICIPAL.

**SECCIÓN IV
DE LAS CONSTRUCCIONES**

Artículo 151.- Construcción de acuerdo con los planos.

Los edificios, que se construyan o los que se reformen o reedifiquen, se sujetarán estrictamente al plano trazado, según las reglas de este capítulo.

Con el objetivo de mantener la identidad cultural y la homogeneidad del entorno construido se establece como directriz primaria de diseño y tipología formal la estructura Vernácula de las edificaciones del cantón y como directriz secundaria las que se pudieran derivar de esta. Las cubiertas deberán ser inclinadas con revestimiento de teja. Sin embargo, en la parte posterior de los edificios cuando las fachadas no sean visibles hacia las calles, avenidas o plazas se podrán utilizar cubiertas horizontales con revestimiento cerámico en colores análogos a la teja.



Deberá disponerse de parqueos dentro de la superficie o subterráneos, según lo amerite cada caso en particular. Las áreas de estacionamiento están sujetas a las siguientes exigencias:

- a. Un espacio de estacionamiento por cada unidad de vivienda.
- b. Un espacio de estacionamiento por cada 50 m² de construcción de edificios de uso público y uno exclusivo para personas con discapacidad.
- c. Toda edificación de uso no específico o especial que no esté contemplado se registrará al criterio técnico de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

SECCIÓN V

PERMISO PARA REALIZAR ADECUACIONES EN LA INFRAESTRUCTURA DE LAS CASAS

Artículo 152.- Finalidad de los permisos.

La construcción, reforma y readecuación en edificios públicos y privados, sólo podrán iniciarse previa emisión del documento que ordena el uso del suelo, otorgado por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

Artículo 153.- Restricción de las obras voladizas.

Los edificios que se encuentren dentro del perímetro urbano no podrán tener ninguna obra voladiza que sobrepase el plano vertical de la correspondiente línea de fábrica, ocupando espacio aéreo, en aceras, en vías, en plazas, avenidas, paseos y más sitios de circulación, salvo las excepciones que se puntualizan en el artículo siguiente.

Artículo 154.- Excepciones para obras voladizas.

Las obras voladizas que por excepción se construyeran rebasando la línea de fábrica y ocupando espacio aéreo, se sujetarán a criterios técnicos del Técnico/a de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, para garantizar la armonía del conjunto urbanístico preexistente, observando necesariamente las siguientes regulaciones:

- a. Se aplicará esta excepción exclusivamente a los Polígonos de Intervención Territorial en el suelo urbano consolidado.
- b. El volado nunca estará a menor altura de tres metros desde el suelo.
- c. En los pisos altos se podrá utilizar el volado, mismo que no podrá rebasar el plano vertical con una longitud igual o inferior a un metro.
- d. Los volados deberán retirarse como mínimo 1 metro del predio colindante.
- e. Estas regulaciones serán válidas únicamente para las edificaciones que no dispongan de retiros.

Artículo 155.- Edificaciones destinadas a alojamiento temporal.

Las edificaciones destinadas a alojamiento temporal, tales como hoteles, residenciales, hostales y pensiones, deben cumplir con los requisitos y normas técnicas determinadas por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, en concordancia con las normas nacionales dictadas para el efecto.



Artículo 156.- Disposición sobre fachadas.

La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial podrá disponer que los propietarios de las edificaciones que se encuentran sin un mantenimiento adecuado procedan adecantarlas y/o pintarlas en toda su fachada frontal, con el fin de evitar el deterioro del ornato, este objetivo tiene la finalidad de promover el embellecimiento del centro cantonal.

Artículo 157.- Arreglo de fachadas.

El arreglo y pintado de las fachadas frontales de las edificaciones en el área urbana mantendrán los colores tradicionales de la arquitectura vernácula del Cantón. Los colores serán determinados por la Dirección de Planificación.

Artículo 158.- Restricciones de pintura.

Las fachadas en cuyo revestimiento se haya utilizado piedra, baldosa, azulejo, o cualquier otro material que en su constitución tenga pigmento o color, de ninguna manera podrán ser pintadas, sino simplemente abrigantadas o limpiadas.

**SECCIÓN VI
ESPACIO PÚBLICO**

Artículo 159.- Construcción y mantenimiento de aceras.

El propietario de un inmueble tiene la obligación de construir (previa aprobación del permiso de construcción otorgado por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial), mantener y reparar las aceras que queden frente a su propiedad, acatando las normas constructivas señaladas para el efecto. El propietario será responsable de la reparación de las aceras ubicadas al frente de su propiedad que queden afectadas por el acceso de vehículos pesados, acumulación de materiales de construcción y toda actividad que resulte en el deterioro acera. El incumplimiento de esta disposición en un plazo de 15 días contados desde su notificación al propietario será sancionado. En el caso de incumplimiento de esta disposición, será la municipalidad a través de la Dirección de Obras y Servicios Públicos quien realice la reparación a costa del propietario quien deberá cancelar el valor de la obra realizada con un recargo del 30% de su valor calculado por la Dirección de Obras y Servicios Públicos, el valor será cancelado en tesorería municipal en un plazo de 30 días, después de lo cual se procederá conforme a la Ordenanza de Coactivas.

Artículo 160.- Cuidado y mantenimiento de arbolado en acera.

Queda terminantemente prohibido la mutilación del árbol y/o arbusto, las malas podas o cualquier acto vandálico que atente contra la vida y el correcto desarrollo de la vegetación en acera. Para incentivar este cuidado el GAD Municipal, a través de las entidades pertinentes, puede hacer un reconocimiento público a los propietarios que lleven un correcto cumplimiento de esta responsabilidad, con el afán de incentivar a la ciudadanía en dicho cumplimiento.



Artículo 161.- Permiso para ocupación de aceras.

Ninguna persona podrá realizar obra alguna en las aceras ni en las vías de la ciudad sin el permiso de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial. Queda terminantemente prohibido usar la acera para colocar letreros, anuncios o parlantes que disminuyan el espacio de circulación de los peatones. Además, queda terminantemente prohibida la construcción de rampas, exceptuando los siguientes casos:

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

Artículo 162.- Estacionamiento en aceras u otros espacios públicos.

Queda terminantemente prohibido estacionar vehículos o motocicletas en las aceras, plazas, parques, parterres, ciclovías u otros espacios públicos que estén destinados a la circulación peatonal. Estos actos no podrán ser tolerados en ningún caso, ya sea que el uso de este espacio sea temporal o permanente, deberá ser sancionado de acuerdo con lo que determina la ordenanza de tránsito.

En predios cuya actividad productiva (comercios o servicios) incluye estacionamientos en los retiros frontales, el propietario del predio deberá garantizar el dimensionamiento adecuado para evitar que los vehículos o motocicletas usen parte de las aceras como estacionamiento.

Artículo 163.- Direccionalidad de las vías.

La direccionalidad de las vías será detallada en el respectivo Plan de Movilidad donde se sustente el funcionamiento del circuito completo de direccionalidad de la ciudad.

Artículo 164.- Nomenclatura de vías.

Se respetarán los nombres asignados a las vías por ordenanzas o resoluciones. A través del Concejo Cantonal, cualquier persona o institución, podrá sugerir al GAD Municipal para nomenclatura de una vía de la ciudad el nombre de una persona ilustre fallecida, acompañado de su biografía.





Artículo 165.- Numeración de edificios y construcciones.

Para la numeración de edificaciones se adoptará el sistema HECTOMETRAL. Los primeros dígitos indicarán el número de la manzana en la cual se encuentra ubicado el predio; los dos últimos, la distancia que existen desde la puerta de la calle hasta la esquina de la manzana según la dirección de la enumeración de vías de acuerdo a la norma INEN. Si una manzana tuviere más de cien metros, los primeros dígitos variarán cada vez que esta medida se repita.

Artículo 166.- Numeración en pares e impares.

Siguiendo la dirección de las vías, según la numeración, los pares se colocarán a la derecha y a la izquierda los impares, sobre el dintel de cada puerta.

Artículo 167.- Obligación de conservación de placas.

Los propietarios de las edificaciones están obligados a conservar limpias las placas de numeración, y a reponerlas, por su cuenta, cada vez que se destruyan o desaparezcan.

**SECCIÓN VII
FRACCIONAMIENTO DE SUELO**

Artículo 168.- Concepto de fraccionamiento, partición o subdivisión.

El fraccionamiento, la partición o la subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística. El fraccionamiento, partición o subdivisión es un proceso de subdivisión de un predio en dos o más predios hasta un máximo de 10 lotes resultantes. Si como resultado de la subdivisión del predio se tienen 10 o más predios se considerará que es una urbanización y deberá cumplir con la norma establecida para este proceso.

Artículo 169.- Concepto de reestructuración de lotes.

Permite la modificación o la intervención en la estructura predial para ajustarla a lo previsto en los instrumentos de planificación y establecer una nueva estructura urbana mediante la reestructuración o reajuste de terrenos, no se entenderá como una nueva subdivisión y se realizará de acuerdo al instrumento de gestión para intervenir la morfología urbana y estructura predial.

Artículo 170.- Fraccionamiento rural.

Considérese fraccionamiento rural el que afecta a terrenos ubicados en el suelo clasificado como tal en el PUGS, los cuales están destinados a la protección, el aprovechamiento productivo o extractivo o al aprovechamiento de la futura expansión urbana. De acuerdo al numeral 4 del artículo 19 de la LOOTUGS, en el suelo rural de protección se encuentra restringido el fraccionamiento, es decir que se puede permitir bajo determinados condicionamientos. Todos los fraccionamientos adicionales en el suelo rural se registrarán por lo establecido en el Anexo 2 y 3 de la presente Ordenanza.



Los requisitos para el fraccionamiento son:

- a. Solicitud dirigida al Alcalde.
- b. Copia de la cédula de identidad y certificado de votación del propietario y profesional responsable.
- c. En el caso de los predios cercanos a las áreas de protección del Parque Nacional Sangay y Kutuku Shaimi, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial solicitará un certificado del Ministerio del Ambiente de que el predio no se encuentra en estas áreas protegidas.
- d. Certificado de no adeudar al Municipio.
- e. Carta de pago del impuesto predial del año en curso.
- f. Comprobante del pago de la tasa administrativa (4 por mil del avalúo catastral).
- g. Informe predial de regulaciones de uso del suelo (**IPRUS**) Rural vigente.
- h. Copia de escritura del predio, debidamente inscrita en la Registraduría de la Propiedad.
- i. Un archivo digital y dos de planos físicos que deberán contener las características de ocupación del suelo de acuerdo con las regulaciones exigidas en la presente Ordenanza y con lo determinado en el informe predial de regulaciones de uso del suelo (**IPRUS**) Rural, con la respectiva firma de responsabilidad de un arquitecto, registrado para el efecto en el GAD Municipal. Los planos se presentarán en formato A3 o superior; y deberá presentarse con la documentación en carpetas, encuadernadas o anilladas y deben contener el levantamiento topográfico georreferenciado en coordenadas UTM WGS84 Zona 17 Sur, ubicación, el plano de subdivisión, cuadro de áreas e informe de linderación.
- j. Para particiones judiciales o extrajudiciales por defunción certificados de defunción de los causantes y copia de cédulas de herederos.
- k. Para particiones judiciales Informe con dictamen favorable del Concejo Municipal que se ha citado con la demanda a la Municipalidad.
- l. Certificado emitido por la unidad de gestión de riesgos de la municipalidad que el terreno no se encuentra en zona de riesgo.
- m. Certificado de gravamen (con dimensiones y áreas actualizadas).

Artículo 171.- Los responsables de realizar urbanizaciones y fraccionamientos de predios en suelo urbano.

El Urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, dichas áreas deberán ser entregadas por una sola vez en forma de cesión gratuita y obligatoria al GAD Municipal y serán consideradas como bienes de dominio y uso público.





Artículo 172.- Requisitos para la aprobación de proyectos de urbanización en suelo urbano.

Para la aprobación de planos de proyectos de urbanizaciones el interesado presentará en la Secretaría General en una carpeta que contenga los siguientes documentos:

- a. Solicitud dirigida al Alcalde.
- b. Copia de la cédula de identidad y certificado de votación del propietario y profesional responsable.
- c. Certificado de factibilidad de agua potable y alcantarillado, otorgado por la Dirección de Obras y Servicios Públicos.
- d. Certificado de no afectación otorgado por la Empresa Eléctrica.
- e. Certificado de no adeudar al Municipio.
- f. Carta de pago del impuesto predial del año en curso.
- g. Comprobante del pago de la tasa administrativa (1 por mil del avalúo catastral).
- h. Informe predial de regulaciones de uso del suelo (**IPRUS**) Urbana vigente.
- i. Copia de escritura del predio, debidamente inscrita en la Registraduría de la Propiedad.
- j. Un archivo digital y dos de planos físicos que deberán contener las características de ocupación del suelo de acuerdo con las regulaciones exigidas en la presente Ordenanza y con lo determinado en el informe predial de regulaciones de uso del suelo (**IPRUS**), con la respectiva firma de responsabilidad de un Arquitecto, registrado para el efecto en el GAD Municipal. Los planos se presentarán en formato A3 o superior; y deberá presentarse con la documentación en carpetas, encuadernadas o anilladas y deben contener el levantamiento topográfico georreferenciado en coordenadas UTM WGS84 Zona 17 Sur, ubicación, el plano urbanístico (vías, retiros, etc.), cuadro de áreas (verdes y comunales) e informe de linderación.
- k. Para particiones judiciales o extrajudiciales certificados de defunción de los causantes y copia de cédulas de herederos.
- l. Para particiones judiciales Informe con dictamen favorable del Concejo Municipal que se ha citado con la demanda a la Municipalidad.
- m. Certificado emitido por la unidad de gestión de riesgos de la municipalidad que el terreno no se encuentra en zona de riesgo.
- n. Certificado de gravamen (con dimensiones y áreas actualizadas).

Desde el anteproyecto, la presentación y aprobación de estudios, hasta la entrega de las obras de infraestructura, pueden existir variaciones de área, linderos, dimensiones, etc., que por fuerza mayor se fueron cambiando en el proceso, dichos cambios deben ser informados a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial y en ningún caso podrán violar lo establecido en la presente Ordenanza y sus Anexos 2, 3 y 4.

Artículo 173.- Informe técnico previo al dictamen.

La documentación recibida se remitirá a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial para que presente su informe técnico en el término de veinte (20) días. En caso



de ser favorable, será comunicada al interesado para que presente los estudios complementarios. Caso contrario, se devolverá la documentación al proyectista a fin de que se realice las rectificaciones pertinentes.

Artículo 174.- Presentación de informes técnicos definitivos.

Autorizado el propietario para que presente los estudios complementarios, se concederá un plazo máximo de 180 días para que presente en la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial el proyecto definitivo, que comprenderá el proyecto urbano arquitectónico (si es del caso con los cambios realizados en el predio; medidas, linderos, áreas, etc.), proyectos de vías, agua potable, alcantarillado sanitario, energía eléctrica, certificado o licencia ambiental, en concordancia con el plan de contingencias de riesgos, debidamente aprobados, tanto por la Dirección de Obras y Servicios Públicos, como por la Empresa Eléctrica, y organismos competentes; caso contrario, de no presentar en el plazo establecido, se deberá solicitar una nueva autorización bajo la responsabilidad del propietario del proyecto. Analizado el proyecto en conjunto, la instancia competente emitirá su informe al Concejo Municipal para su aprobación definitiva, y posterior emisión de las tasas correspondientes que el usuario deberá cancelar.

Artículo 175.- Requisitos para la obtención del permiso de construcción de obras de infraestructura de urbanizaciones y fraccionamientos.

El Permiso de Construcción de obras de infraestructura será otorgado por la Dirección de Obras y Servicios Públicos, para lo cual el propietario deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Certificado de no adeudar al Municipio.
- b. Solicitud dirigida al Director de la Dirección de Obras y Servicios Públicos.
- c. Contrato de construcción y/o Dirección Técnica entre el profesional y el propietario profesional, debidamente legalizado, ante una notaría
- d. Carta de pago del impuesto predial del año en curso.
- e. Comprobante del pago de la tasa administrativa (0.5 por mil del costo total de la obra).
- f. Informe predial de regulaciones de uso del suelo (IPRUS) Urbana / Rural vigente.
- g. Formulario de Permiso de Construcción suscrito por el profesional constructor del proyecto.
- h. Copia de la cédula de identidad y certificado de votación del propietario y del constructor o representante legal y/o director técnico.
- i. Cronograma de ejecución de obras.
- j. Presupuesto referencial de las obras de infraestructura.

Con esta documentación la Dirección de Obras y Servicios Públicos despachará el Permiso de Construcción de Obras de Infraestructura de urbanizaciones o divisiones,





fraccionamientos o subdivisiones emitiendo el valor de tasa por este concepto que deberá ser cancelada por el usuario.

La Dirección de Obras y Servicios Públicos velará y supervisará la ejecución de las obras de infraestructura, emitiendo un informe final al Alcalde, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, Dirección Financiera, Procuraduría Síndica para los trámites pertinentes.

El profesional responsable de la Dirección Técnica de la construcción debe comunicar al director de Obras y Servicios Públicos durante la ejecución del proyecto lo siguiente:

- a. Fecha de inicio de los trabajos.
- b. Fecha de culminación de los trabajos.
- c. Cambios realizados en la construcción que no superen el 5% del monto del presupuesto.
- d. De ser necesario cambios que superen el 5% del monto del presupuesto deberá presentar los planos respectivos para su aprobación por parte de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

Artículo 176.- Cumplimiento indispensable de obras para urbanizaciones.

Los propietarios que deseen urbanizar sus predios dentro del perímetro urbano cantonal, estarán obligados a dotarlos de lo siguiente:

- a. Calles compactadas, afirmadas y lastradas.
- b. Alcantarillado o sistema sanitario.
- c. Electrificación; soterramiento y adosamiento de redes eléctricas o medios alternativos de energía (paneles solares, etc.)
- d. Agua potable o sistema de abastecimiento de agua apta para el consumo humano.
- e. Área Comunitaria.
- f. Espacios verdes.
- g. Aceras y Bordillos
- h. Sumideros de calzada
- i. Todas las redes de infraestructura, por las que atravesarán las diversas líneas de conducción de energía eléctrica, telefonía, tv cable, fibra óptica, Internet, gas y otros; deberán ser subterráneas.
- j. Los lotes deberán quedar aterrizados, con accesos directos y habilitados para edificar.

Las obras de infraestructura contempladas en esta ordenanza deberán ser dotadas por el urbanizador en todas las vías existentes o proyectadas, incluidas las de planificación municipal.

Efectuada la apertura de las calles, se ejecutarán de inmediato las obras de infraestructura necesarias para evitar la erosión del terreno. A partir de la fecha de apertura de calles,





debidamente autorizado por el departamento de Obras Públicas, el propietario o responsable de la urbanización tendrá el plazo máximo de 12 meses para concluir los trabajos.

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

Una vez ejecutadas las obras del caso, con sus respectivas actas entregas recepción, se procederá a notificar a la Jefatura de Avalúos y Catastros, para que realice el ingreso de los nuevos predios y emita las claves catastrales con su certificación de avalúos y catastros, así como a través de la Dirección Financiera y Tesorería, quienes podrán cobrar la respectiva plusvalía y/ o alcabala sobre la propiedad fraccionada. Una vez realizados los tramites dentro del GAD Municipal, podrán celebrar transferencias de dominio, cambios de nombre, e iniciar los trámites en Notarías y en el Registro de la Propiedad.

La Jefatura de Avalúos y Catastros, así como el Registro de la Propiedad no podrá realizar trámites de ingreso, registró, etc. mientras no cumpla con lo establecido en los artículos anteriores, la nulidad de trámites procede, si se diera el caso de comprobación del trámite irregular, sin perjuicio de reclamo por los interesados.

Artículo 177.- Áreas verdes, comunitarias y vías.

En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización se entregará el quince por ciento (15%) del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar, este porcentaje corresponderá a áreas verdes y equipamiento comunitario de acuerdo con lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes el cincuenta por ciento (50%) de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización. Art. 424 del COOTAD.

De acuerdo al Art. 28, literal d) del Reglamento de la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, no se podrán incluir dentro de las áreas verdes de cesión fajas de protección de ríos, y quebradas.

La entrega de áreas verdes, espacios comunitarios y vías no excederá el treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio. En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad, exigirá su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje en 15%.

Cuando el área útil a fraccionar sea menor a 3.000m², la cesión obligatoria se hará únicamente mediante la compensación de dinero.

Cuando sobre el predio a fraccionar exista una afectación destinada a área verde; y la misma no supera el 15% del área útil urbanizable, se contribuirá con el área restante hasta alcanzar los mínimos permitidos en la ley.





Las cesiones obligatorias se aplicarán al suelo urbano y rural de expansión urbana.

En las áreas consolidadas los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar y construir equipamientos públicos de conformidad con lo que establezca la Ley. Los proyectos habitacionales realizados en función de la Ley de Propiedad Horizontal deberán aplicar los porcentajes de áreas verdes y comunales indicados en este artículo y en caso de no ser suficiente, la Comisión de Planificación y presupuesto, solicitará al Concejo, por medio del alcalde la expropiación.

Artículo 178.- Potestad de partición administrativa.

Cuando por resolución del Concejo Municipal se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social en predios ubicados en el Cantón se procederá, tal como determina el artículo 486 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en donde se establece que la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa, siguiendo el procedimiento y reglas que determina el COOTAD en dicho artículo.

Artículo 179.- Prohibición de subdivisión de lotes.

Queda terminantemente prohibida la subdivisión de lotes de una urbanización, debido a que cumplen necesidades concretas, salvo para fines de orden social, así declarado por el Concejo Cantonal.

Artículo 180.- Calidad de terrenos a destinarse para equipamiento comunal.

No podrán ser destinadas para equipamiento comunal las áreas afectadas por vías o zonas con pendientes superiores al 30%.

De preferencia se solicitará que las áreas comunales se encuentren ubicadas en sitios estratégicos (áreas densificadas- consolidadas) las cuales consoliden, generen o amplíen equipamientos comunales importantes, (parques, plazas, centros educativos, hospitalarios, etc.), en concordancia y articulados al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y al Plan de Uso y Gestión de Suelo, mientras que las áreas comunales, producto del fraccionamiento o subdivisión servirán para generar áreas verdes, que sirvan como: áreas de protección, bosques, parques, etc. los cuales ayuden a incrementar el índice verde urbano del cantón Huamboya.

Artículo 181.- Control de las obras de urbanización.

Mientras dure la construcción, el GAD Municipal deberán ejercer el control respecto de la habitabilidad de la edificación. El incumplimiento de esta obligación no exime al GAD de verificar que la obra terminada cumpla con las normas aplicables, ni de disponer las medidas para verificar incumplimientos.



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

- Contar con servicios de agua potable, energía eléctrica y alcantarillado o saneamiento e infraestructura vial en pleno ejercicio acorde a lo definido en el artículo 177.
- Áreas comunales construidas y terminadas cuando se trate de edificios o conjuntos residenciales sujetos al régimen de propiedad horizontal.

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

La comisión encargada de la recepción provisional y definitiva de las obras estará integrada por el profesional responsable de la construcción, el Director de Obras y Servicios Públicos, el Director de Planificación y de Ordenamiento Territorial, y la Comisión de Planificación y Presupuesto. El plazo máximo para el trámite de recepción de las obras ejecutadas es de quince (15) días.

Artículo 182.- Recepción provisional.

La recepción provisional se solicitará y substanciará en la Dirección de Obras y Servicios Públicos, cumpliendo los siguientes requisitos:

- Solicitud de recepción provisional de las obras de urbanización, dirigida al director de Obras y Servicios Públicos; y,
- Un informe de conformidad de las obras eléctricas, otorgado por la institución respectiva.

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

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

Artículo 183.- Recepción definitiva. - Para el caso de la recepción definitiva se cumplirán con los mismos requisitos y se seguirá el procedimiento señalado en el artículo anterior. A partir de la suscripción del acta de entrega recepción definitiva, la Municipalidad se responsabiliza a dar el mantenimiento y reparación de las obras de infraestructura recibidas.





SECCIÓN VIII ESPACIOS LIBRES

Artículo 184.- Áreas comunales.

En los nuevos barrios que proyectaren los propietarios privados se dejará libre el área de terreno necesaria para la construcción de parques urbanos, parques infantiles, equipamientos urbanos necesarios según los estándares urbanísticos establecido en el PUGS. La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial solicitará al Concejo por medio del alcalde la expropiación de las extensiones necesarias para este fin. En el presupuesto del Municipio se hará constar una partida adecuada para la adquisición de los terrenos requeridos para este tipo de obra pública.

Artículo 185.- Dotación de áreas verdes municipales.

El GAD Municipal siguiendo lo establecido en el PUGS y en los estándares urbanísticos detallados en la presente Ordenanza, procederá a la construcción de jardines y áreas verdes públicas de manera progresiva de modo que se cubran los déficits actuales.

SECCIÓN IX FRANJAS DE PROTECCIÓN DE RÍOS, QUEBRADAS Y ESTEROS

Artículo 186.- Bienes de uso público.

De conformidad a lo establecido en el literal d) del Artículo 417 del COOTAD, previo a la obtención del informe predial de regulaciones de uso del suelo (**IPRUS**) Urbana / Rural de los predios contiguos a ríos, quebradas y esteros, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial determinará la extensión de las zonas de protección de conformidad con lo establecido en el PUGS y en la presente Ordenanza, considerando los siguientes aspectos:

- a. En los márgenes de protección de ríos y quebradas en suelo rural del cantón se ha definido una franja de cincuenta (50) metros de protección, medidos desde el margen del río y/o quebrada; siguiendo lo establecido en el Art. 64 de la Ley de Recursos Hídricos y Aprovechamiento del Agua.
- b. Para el caso del río Najembaime, donde se ubica el dique cantonal se protege un margen de 20 metros medidos desde el margen del río, ampliándose a 50 metros una vez está en suelo rural.
- c. Para el caso de riachuelos libres, canalizados, los canales de riego existentes o futuros la franja de protección será de diez (10) metros de lado y lado medidos desde el eje del mismo.

En estas áreas no se permitirá ningún tipo de edificación ni de asentamientos humanos. Los propietarios podrán utilizar dicha área en labores agropecuarias o de jardinería, quedándoles expresamente prohibido la construcción de edificaciones, la extracción de materiales, acumulación de desechos, que contaminen la quebrada, río o laguna. Podrán determinarse de uso público, siempre y cuando no sean de propiedad privada.



El Municipio del cantón Huamboya, cuando lo justifiquen las circunstancias, podrá declarar de utilidad pública con fines de expropiación, los bienes inmuebles directamente relacionados con las zonas de protección, que, por su importancia ecológica y natural, sólo podrán destinarse a la protección, conservación, provisión de agua, recreación, y regeneración del ecosistema natural, bajo el exclusivo dominio del GAD municipal.

En el área urbana, las franjas de protección al tener restricciones de uso y al no ser urbanizables, no se consideran ninguna de sus medidas de frente ni área para el cálculo del lote mínimo y frente mínimo en el proceso de fraccionamiento.

Artículo 187.- Áreas de afectación por vías.

Son áreas correspondientes a los derechos de vías que han sido previstas para futura ampliación del sistema vial principal, por lo que se prohíbe la edificación en los mismos. El derecho de vía será medido desde el eje de la vía, a partir de esta dimensión se aplicará el retiro frontal correspondiente, en función del tipo de implantación asignado al polígono de intervención territorial.

- Para la red estatal se tendrá un derecho de vía de 25 metros medidos desde el eje de la vía
- Para la red vial principal rural se tendrá un derecho de vía de 12 metros medidos desde el eje de la vía
- Para la red vial secundaria rural se tendrá un derecho de vía de 9 metros medidos desde el eje de la vía.

CAPÍTULO XIII

LOTES, FAJAS Y EXCEDENTES DE TERRENO MUNICIPALES

Artículo 188.- Lotes, fajas, bienes mostrencos y excedentes.

Para efectos de la compra - venta, los terrenos sujetos a la jurisdicción del Municipio considérense como lotes y como fajas:

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

Se entiende por *fajas municipales* aquellas porciones de terreno que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos no pueden soportar una construcción independiente de las construcciones de los inmuebles vecinos, ni es conveniente, de acuerdo con las ordenanzas municipales mantenerlas como espacios verdes o comunitarios.





Se entienden por *bienes mostrencos* aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido; en este caso el GAD Municipal mediante ordenanza establecerá los mecanismos y procedimientos para regularizar bienes mostrencos.

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

Artículo 189.- Forma de adquisición de fajas municipales.

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

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

Artículo 190.- Conservación, rehabilitación, mejora de las edificaciones.

Los propietarios deben realizar las obras de conservación, rehabilitación o mejora de las edificaciones para lo cual requieren autorización previa del GAD Municipal. Cuando el GAD Municipal determine técnicamente que un edificio, construcción o instalación se encuentra en estado de ruina, deberá:

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

**CAPITULO XIV
CONSIDERACIONES PARTICULARES PARA EL ÁREA RURAL**

Artículo 191.- Servicio de agua para el consumo humano y tratamiento de aguas residuales.



Para proyectos de fraccionamiento, en el área rural, el Promotor deberá definir la o las Fuentes Hídricas para el servicio de agua para el consumo humano, el nivel y forma de tratamiento del agua, la forma de conectarse a los sistemas existentes y la posibilidad de estos de abastecer al proyecto propuesto, todo ello con la documentación de respaldo debidamente notariada, de manera similar detallará la forma en la que se dispondrá de las aguas servidas, los mismos que deberán ser dispuestas a sistemas alternativos de tratamiento, como; bio- digestores, plantas de tratamiento, plantas de oxidación, etc. no se permitirá la contaminación del medio ambiente, así como la construcción de pozos sépticos.

Artículo 192.- Implantación de edificaciones.

Para la implantación de edificaciones en el área rural, se deberá respetar lo determinado para cada polígono de intervención rural en la presente ordenanza.

Artículo 193.- Materiales a utilizarse en la construcción.

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

Artículo 194.- Vivienda de interés social.

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

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

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

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





CAPITULO XV RÉGIMEN SANCIONADOR

SECCIÓN I INFRACCIONES

Artículo 195.- Infracciones.

Se consideran infracciones objeto de las sanciones establecidas en este capítulo, todo incumplimiento por acción u omisión a las normas y reglas técnicas expresadas en la presente ordenanza con respecto a la habilitación del suelo, edificación, construcción, mantenimiento de cerramientos y predios.

Artículo 196.- Potestad sancionadora.

En materia administrativa, la potestad sancionadora la ejerce el gobierno municipal en virtud de las normas establecidas en la presente ordenanza. Será ejercido por los órganos competentes conforme lo prevé el Código Orgánico Administrativo.

Artículo 197.- Responsabilidad solidaria por las infracciones.

Son responsables de las infracciones el propietario y los que las hayan perpetrado directamente o a través de otras personas, los que han coadyuvado a su ejecución de un modo principal y los que indirectamente cooperen a la ejecución de la infracción, quienes responderán solidariamente. Si la responsabilidad recayere en una persona jurídica, habrá solidaridad entre ésta y las personas naturales que actuaron a su nombre o por ella.

Artículo 198.- Obligación adicional 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 conducta prohibida, reponer las cosas al estado anterior antes de cometerse la infracción o en general, realizar las obras o ejecutar los actos necesarios para el restablecimiento objeto urbano.

Artículo 199.- Sanciones aplicables.

Son sanciones aplicables a los infractores de las disposiciones de este capítulo, sin perjuicio de imponerlas simultáneamente, las siguientes:

- a. Suspensión de la Obra;
- b. Multa;
- c. Revocatoria de aprobación de planos;
- d. Revocación del permiso de construcción;
- e. Ejecución del monto total del fondo de garantía otorgado a favor del municipio.
- f. Retiro de la bien materia de la infracción.
- g. Las demás contempladas en el Código Orgánico Administrativo.

Son obligaciones inherentes a los infractores, cuando han efectuado construcciones al margen de las disposiciones legales, y aplicables de acuerdo al caso, la demolición de lo ilegalmente construido y la restitución de la construcción derrocada al estado original.



Artículo 200.- Circunstancias agravantes.

Son agravantes la rebeldía o falta de colaboración y la reincidencia.

Artículo 201.- Caducidad y Prescripción.

El tiempo de caducidad y prescripción se aplicará conforme lo prevé el Código Orgánico Administrativo.

Artículo 202.- Denuncia.

Todo incumplimiento a la presente ordenanza podrá ser denunciado por cualquier persona, sea de manera verbal o escrita.

**SECCIÓN II
PROCEDIMIENTO**

Artículo 203.- Procedimiento.

El procedimiento administrativo se regirá a lo previsto en el Código Orgánico Administrativo, y a las ordenanzas respectivas.

Artículo 204.- Resolución motivada.

Una vez agotados los pasos descritos en los artículos precedentes se dictará la resolución motivada en la que se impondrá o no las respectivas sanciones administrativas.

Artículo 205.- Recursos.

Contra las resoluciones que impongan sanciones administrativas, podrán interponerse los recursos contemplados en el Código Orgánico Administrativo.

**SECCIÓN III
SANCIONES**

Artículo 206.- Las infracciones leves de primera clase.

Serán sancionados con una multa del 10% de un salario básico unificado del trabajador en general, la suspensión temporal de la construcción, y la rectificación o reparación según sea el caso, cuando incurran en las siguientes causales:

- a. No mantener en el lugar de la obra los planos aprobados y el permiso de construcción.
- b. Descargar aguas lluvias directamente hacia los predios colindantes.
- c. No realizar un cerramiento perimetral a la obra de un área superior a 200m², no realizar la pasarela sobre la calzada o no retirar el cerramiento provisional una vez concluida la obra.
- d. No desalojar ni limpiar los desechos de materiales producidos por la ejecución una vez terminada la construcción
- e. Abrir vanos o ventanas hacia los predios colindantes sin retiro.
- f. No respetar las especificaciones técnicas, los materiales y tratamientos de acabado de acuerdo a los planos aprobados para las fachadas, y cubiertas.



- g. Colocar material de construcción u otros sobre sumideros, rejillas, pozos de recolección, etc.
- h. Colocar medidores y otros accesorios que sobresalgan la línea de fábrica.
- i. Utilizar el espacio público para actividades comerciales, artesanales o industriales, etc. sin el permiso de uso otorgado por la municipalidad.

Artículo 207.- Las infracciones leves de segunda clase.

Serán sancionados con el 25% de un salario básico unificado del trabajador en general, y la suspensión de los trabajos, y/o actividades, sin perjuicio de la sanción legal, la enmienda a la infracción, y/o reparación del daño o construcción a costa del infractor, según sea el caso, quienes incurran en las siguientes causales:

- a. No contar con la dirección técnica de la obra.
- b. Descargar aguas negras hacia receptores naturales, vía pública o hacia los predios colindantes.
- c. Toda persona que causare daño o destruyere parte de los jardines públicos, verjas, árboles, puentes, calzadas y en general obras de embellecimiento y ornato.
- d. Colocar por parte de las empresas de servicio de telefonía, internet, televisión, etc. antenas o cualquier dispositivo en cerramientos y fachadas.
- e. Instalar bares, karaokes, discotecas, cantinas, y más centros de diversión sin autorización de la municipalidad.
- f. El incumplimiento de las asignaciones de uso de suelo previstas en el PUGS permitirá al GAD Municipal, a través del Comisario Municipal notificar la suspensión de los trabajos de construcción e iniciar el proceso respectivo de juzgamiento.
- g. En caso de no cumplirse con las disposiciones respecto a la numeración de edificios y construcción expresadas en esta Ordenanza, sin perjuicio de que el GAD Municipal realice las obras a costa del propietario.
- h. En caso de no cumplirse con la prohibición de construcción de subsuelos, sin perjuicio de que el GAD Municipal realice las obras a costa del propietario.
- i. La apertura vías sin autorización de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

Artículo 208.- Infracciones graves de primera clase.

Las construcciones que incurran en este tipo de infracciones serán paralizadas de inmediato; y, se aplicará una multa equivalente al 10% del avalúo real de la obra construida en forma ilegal conforme al Art. 213 y 214, con un incremento progresivo del 1 % adicional por cada día que persista la infracción; Además el infractor tiene la obligación de realizar a su costo la demolición, rectificación, y/o restitución del estado original de la obra, según corresponda.

- a. Construir, remodelar o ampliar una construcción sin contar con los correspondientes planos aprobados o sin el permiso de construcción otorgado por el GAD municipal.



- b. Las construcciones que se estén ejecutando total o parcialmente irrespetando los planos y permisos aprobados.
- c. Realizar construcciones ocupando los retiros, sean estos laterales, frontales, posteriores, retiro de acuerdo con la ley de caminos, en áreas y zonas de protección ecológicas, zonas de riesgos y en barrancos con pendientes superiores al 30%.
- d. Construir cubiertas con estructura metálica o madera sobre terrazas y no cuenten con el permiso del Gobierno Municipal de Huamboya.
- e. La ejecución de trabajos no autorizados en edificaciones catalogadas en el inventario del Patrimonio Cultural.
- f. Ejecutar obras como apertura de vías en zonas de protección o en los que no permita la ley.
- g. No respetar las especificaciones de esta ordenanza para la construcción de cerramientos.
- h. Obstaculizar o impedir la función de inspección de la autoridad municipal.
- i. Ejecución de obras de infraestructuras sin las correspondientes autorizaciones administrativas, supongan un riesgo para la integridad física de las personas.
- j. Los desbanques y rellenos sin el permiso de construcción menor.

Artículo 209.- Infracciones graves de segunda clase.

Las construcciones que incurran en este tipo de infracciones serán paralizadas de inmediato, además, sancionadas con una multa equivalente al 15% del avalúo real de la obra construida en forma ilegal de acuerdo con la tipología y avance de la obra que contempla el Art. 213 y 214; y, el derrocamiento o desmontaje de la construcción a costa del infractor, cuando incurra en las siguientes causales:

- a. Realizar construcciones sin autorización en espacios públicos, predios municipales, vía pública, proyecciones viales o en lugares que prohíbe la ley.
- b. Construir pilares, gradas, rampas, bordillos, etc. en cualquier parte de la vía pública ya sea calzada o vereda, que obstaculicen el libre tránsito vehicular o peatonal.
- c. Construir veredas y accesos vehiculares, sin respetar los planos y especificaciones técnicas otorgadas por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

Artículo 210.- Sanciones a infracciones graves.

En las infracciones graves además de las sanciones pecuniarias se impondrán, de ser el caso, la suspensión temporal o permanente de la actividad, obra o proyecto; el derrocamiento u otras medidas urgentes, a costa del infractor; y/o el decomiso del beneficio obtenido con la infracción.





Unidos por Huamboya



Los elementos constitutivos del espacio público, que sean destruidos o alterados, se restituirán. La reincidencia en el cometimiento de las infracciones previstas en esta norma se sancionará con el doble de la pena prevista.

Los derrocamientos de las obras que incumplen la norma o la reparación de los bienes inmuebles afectados se realizarán en un plazo máximo de 30 días contados desde el momento de emitida la resolución sancionatoria a costa del infractor. En el caso de incumplimiento de esta disposición, será la municipalidad a través de la Dirección de Obras y Servicios Públicos quien realice la reparación a costa del propietario quien deberá cancelar el valor de la obra realizada con un recargo del 10% de su valor calculado por la Dirección de Obras y Servicios Públicos. El valor será cancelado en tesorería municipal en un plazo de 30 días, después de lo cual se procederá conforme a la Ordenanza de Coactivas.

Dependiendo del tipo de contravención y si esta produce afecciones adicionales (directas o indirectas), los Técnicos encargados de la revisión podrán valorar y sumar el coste adicional a la sanción establecida.

Artículo 211.- Otros tipos de infracciones.

- a. Quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles, con fines comerciales, y urbanizaciones sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, serán sancionados con una multa equivalente a 5% del avalúo catastral del inmueble, sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos constituyen un delito, en este último caso el municipio también podrá considerarse como parte perjudicada, de acuerdo con el Artículo 424 “Porcentaje del Área Verde Fraccionada” del COOTAD.
- b. Las rupturas de sellos, cintas de suspensión o paralización de los trabajos en obra; que imponga el Gobierno Municipal, serán consideradas como un agravante a las contravenciones y será sancionado con una multa un salario básico unificado del trabajador en general, sin perjuicio de las sanciones que se establecen para cada tipo de contravención y las acciones penales que pueda seguir el Gobierno Municipal.
- c. Quienes comercialicen lotes o construcciones en urbanizaciones que no cuenten con planos aprobados ni los respectivos permisos de construcciones serán sancionados con una multa equivalente a 2 veces el valor del respectivo terreno, establecido según el avalúo catastral, sin perjuicio de las sanciones penales.
- d. Quienes no acaten las resoluciones de servidumbres de acueducto, serán sancionados con una multa del 20% de la Remuneración Mensual Unificada.



Artículo 212.- Informe de contravención.

En el informe de contravención el técnico determinará el avalúo de la construcción correspondiente basándose en el Anexo N°13: AVALÚO POR METRO CUADRADO DE CONSTRUCCIÓN DE ACUERDO CON SUS MATERIALES que indica el tipo de construcción y avalúo por metro cuadrado, avances de la obra. Para materiales que no consten en el presente artículo se aplicará el máximo costo.

Las construcciones tendrán diferentes avances de obra de acuerdo con los niveles o plantas a edificarse y serán las que se establece en el Anexo N°14: CUADRO DE AVANCES Y COEFICIENTES PARA PLANTA DE SUBSUELO

Artículo 213.- Sobre regulaciones para intervenciones en bienes inmuebles patrimoniales.

Para toda intervención en inmuebles con valor patrimonial o arqueológico, las regulaciones estarán establecidas por la normativa que sancione el estudio respectivo realizado por el GAD Municipal de Huamboya.

CAPÍTULO XVI PLANES PARCIALES

Artículo 214.- Función, alcance y contenido.

Los planes parciales tienen por función la regulación y gestión de suelo para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano. Los planes parciales se aplicarán en los sectores en donde se precise una norma urbanística a detalle dentro del Plan de Uso y Gestión del Suelo, y en aquellos sectores donde se prevé cambio de clasificación de suelo rural, de expansión urbana a suelo urbano y en el caso de reforma o actualización de los determinantes urbanísticos de uno o varios polígonos de intervención territorial.

Los planes parciales contendrán regulación urbanística específica en función de las realidades del territorio en articulación y concordancia con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial municipal y su respectivo Plan de Uso y Gestión de Suelo, e incluirán por lo menos los siguientes contenidos:

1. **Diagnóstico de las condiciones actuales:** La delimitación y características del área de la actuación urbana o rural;
 - a. Análisis detallado de las motivaciones, valores o particularidades para su determinación como plan parcial
 - b. Estructura o condiciones físicas y ambientales del área del plan y su entorno inmediato, considerando la escala de intervención;
 - c. Estructura predial;
 - d. Delimitación de suelos públicos y suelos vacantes y previsión de equipamientos;
 - e. Valor del suelo en función del uso actual y sin tener en cuenta la expectativa producida por el mismo plan, calculada de acuerdo con la normativa nacional y local vigente;





Unidos por Huamboya



- f. Estructura del sistema público del soporte referida a movilidad, espacios públicos, áreas verdes, servicios y equipamientos;
 - g. Existencia de redes principales de servicios públicos, su capacidad y disponibilidad;
 - h. Determinantes de superior jerarquía (planes) relacionadas con el suelo;
 - i. Condiciones de amenaza y riesgo;
2. **Modelos de ocupación del suelo para el área del plan parcial y normativa urbanística**
- a. Modelo de ocupación del suelo, en concordancia con el PDOT y el PUGS, en el cual se defina los objetivos y directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente actuación u operación urbana.
 - b. Mecanismos de planificación y ordenamiento de territorio.
 - Delimitación de afectaciones que limiten el derecho a construir por protección de ríos, quebradas, cuerpo de agua, deslizamientos o escorrentías, protección ambiental o cultural, oleoductos, líneas de alta tensión, bordes costeros, creación de nuevas vías, o ampliaciones viales o derechos de vía, entre otras.
 - La definición del trazado, características y localización para la dotación, ampliación o mejoramiento del espacio público, áreas verdes y el sistema vial principal y secundario; redes de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios; la localización de equipamientos públicos y privados.
 - El mejoramiento integral o renovación, consideradas para la oferta de bienes y servicios cuando estas existan;
 - La normativa urbanística en cuanto al aprovechamiento del suelo en términos de uso y compatibilidades específicas del suelo, densidades, edificabilidad de formas de ocupación del suelo.
3. **Mecanismos de gestión del suelo.** - El plan parcial incluirá al menos uno de los siguientes mecanismos de gestión de suelo dependiendo del contexto de actuación, que servirán en los siguientes casos:
- a. Para los estímulos a los propietarios e inversionistas para facilitar procesos concertación;
 - b. Para la integración inmobiliaria o reajuste de tierras u otros mecanismos;
 - c. Para intervenir la morfología urbana y la estructura predial;
 - d. Para regular el mercado del suelo;
 - e. Para determinar las características de loteamiento o parcelamiento.
4. **Delimitación de la o las unidades de actuación urbanística.** - La delimitación se realizará por los partícipes públicos, privados o público - privados, de acuerdo con las determinaciones previstas por el PDOT, el PUGS y el plan parcial.



5. **Mecanismos de financiación.** - Los mecanismos de financiación que se adoptarán en el desarrollo de los modelos de gestión de los planes parciales deben considerar para su cálculo al menos las siguientes variables, con el fin de garantizar la distribución equitativa de cargas y beneficios:
 - a. Valor inicial del suelo que puede estar asignado por el valor catastral;
 - b. Costo de construcción de infraestructura general y local;
 - c. Valor de venta del suelo urbanizado;
 - d. Valor de venta del aprovechamiento del suelo urbanístico;
 - e. La cuantificación del suelo público a ceder en función de los estándares urbanísticos subsidiarios o establecidos localmente.

6. **Mecanismos de participación ciudadana y coordinación pública privada** de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Participación Ciudadana:
 - a. Estrategias y coordinación institucional e interinstitucional;
 - b. Programas y proyectos que incluyan plazos, costos y áreas aproximadas y mecanismos de financiamiento y gestión.

7. **Mecanismos de asociación**
 - a. Dividir el ámbito espacial del Plan Parcial en las unidades de actuación urbanística que sean necesarias para la aplicación de los instrumentos de gestión que correspondan;
 - b. Establecer las condiciones de reparto de cargas y beneficios para los propietarios del suelo incluidos dentro del Plan Parcial.

8. **Tiempo de vigencia o implementación del plan**
 - a. Plan de etapas de incorporación, urbanización o reajuste;
 - b. Los programas y proyectos urbanísticos que específicamente caracterizan los propósitos de la operación y las prioridades de su desarrollo;
 - c. Procedimientos para la gestión, administración e implementación del plan de procedimientos para ampliar plazos o sanciones donde corresponda.

Artículo 215.- Tipos de planes parciales.

Los planes parciales pueden ser:

1. **Plan parcial para desarrollo o consolidación de áreas que, a pesar de su localización dentro del perímetro urbano no han sido urbanizadas o han sido desarrolladas de manera parcial o incompleta.**- Será aplicado para aquellas zonas de suelo urbano no consolidado donde es necesaria la incorporación de unidades de actuación urbanística o cualquier tipo de herramienta de gestión de suelo.

Se podrá también establecer un plan parcial para reformar los determinantes urbanísticos previstos, es decir: usos, edificabilidades y en general aprovechamientos y norma urbanística existentes en el PUGS, siempre y cuando se trate de consolidar,



compactar o densificar las áreas urbanas definidas y en sectores que precisan planificación de detalle.

2. **Plan parcial para transformar suelo rural de expansión urbano a suelo urbano.-** A más de los requisitos establecidos en el reglamento a la LOOTUGS, los planes parciales para la transformación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano contendrán obligatoriamente:
 - a. La superficie mínima obligatoria para desarrollar un plan parcial será de una hectárea.
 - b. La descripción del sistema vial general del área a intervenir mediante plan parcial, que garantice continuidad vial;
 - c. Etapas de incorporación del suelo y tiempo en que pueden proponerse el plan parcial;
 - d. El estudio de factibilidad de provisión de servicios de infraestructura de servicios básicos con tiempos de ejecución;
 - e. La norma urbanística y determinantes urbanísticos;
 - f. Disponibilidad de suelo vacante.
 - g. Se deberá dejar una cesión mínima del 35% del área útil, de tal forma que se garantice la dotación adecuada de espacios públicos, equipamientos y vías.
 - h. Se deberá elaborar un plan vial que resuelva los problemas de continuidad hacia el suelo rural, evitando retazos de manzanas.
 - i. No podrá existir más de 100 metros lineales entre esquina y esquina de una manzana, sin que exista una vía peatonal y/o vehicular
 - j. Tamaño de los predios se definirá en el plan parcial; en cualquier caso, no podrá ser inferior a 200 m².
 - k. El COS en ningún caso podrá ser superior al 70% del área útil de cada plan parcial.
 - l. Se apuesta a la mixtura de usos, por tanto, se recomienda un porcentaje mínimo del 15% del CUS disponible en la zona de expansión para actividad económicas.
 - m. Los crecimientos deben contemplar vivienda en distintos rangos de precio y de régimen de propiedad para asegurar que la zona de expansión cubra las distintas necesidades de la población. Se deberá destinar obligatoriamente el 10% de suelo útil urbanizable para vivienda de interés social.
 - n. Se deberá garantizar que el terreno a urbanizarse y/o edificar se encuentre dentro del área de cobertura de los sistemas públicos de soporte que operan en el cantón, incluyendo los sistemas alternativos y existir suficiente capacidad en ellos para la prestación de tales servicios.

3. **Plan parcial en suelo rural con valores particulares.** - Aplica a zonas cuyas características particulares los diferencian del resto del territorio, en el caso del cantón Huamboya se aplica a las áreas definidas como complejos arqueológicos, en donde es necesario un trabajo conjunto con expertos en patrimonio para ordenar los aprovechamientos y características de ocupación del suelo, de modo que no sigan perdiéndose estos valores con los usos actuales.





DISPOSICIONES GENERALES

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

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

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

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

QUINTA. - Los usos industriales ya establecidos, se reubicarán a la zona industrial, una en la que el municipio haya implementado la infraestructura que permita su funcionamiento y esté conforme a lo establecido en el PUGS.

SEXTA.- Los predios del PIT HUA-01 que tengan un frente inferior al mínimo establecido y que por el tipo de construcción no permitan una implantación funcional, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial en coordinación con el técnico responsable del proyecto podrán obviar los retiros que constan en la ficha del polígono de intervención territorial de la cabecera cantonal HUA-01 que constan en el anexo 1 de esta ordenanza, éstos podrán ser totales o los que se creyeran convenientes.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. - Los usos de suelo ya establecidos, deberán ser reubicados a un PIT donde el aprovechamiento definido en el PUGS lo permita, este proceso deberá hacerse dentro de un plazo de 3 años.

SEGUNDA. - Las líneas de fábrica emitidas hasta la puesta en vigencia de esta ordenanza no tendrán efecto alguno y deberán ser actualizadas. Los procesos de fraccionamiento y aprobación de planos que se encuentren en curso antes de la aprobación de esta ordenanza serán tramitados conforme a la normativa con la que fueron admitidos.





TERCERA.- En el término de ciento ochenta días, contado desde la entrada en vigencia de la presente ordenanza, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, presentará una propuesta de Ordenanza para la aplicación de la Concesión Onerosa de Derechos en el cantón Huamboya y la pondrá en conocimiento del Concejo Municipal para su aprobación.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA: Deróguese la “*Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el plan de desarrollo y ordenamiento territorial (2019 - 2023) y el plan de uso y gestión del suelo (2021 - 2033)*”, publicada en la Edición Especial Nro. 1747 del Registro oficial de fecha 11 de noviembre de 2021 y sus reformas; así como todas las disposiciones generales y especiales contenidas en otras ordenanzas aprobadas con anterioridad, siempre y cuando se opongán a la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza y sus anexos entrarán en vigencia desde su publicación en el Registro Oficial.

Dada y firmada en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Huamboya, a los 06 días del mes de noviembre de 2024.

Dr. Miguel Antonio Zambrano
ALCALDE DEL CANTÓN HUAMBOYA

Abg. Esthela Alejandría Peláez
SECRETARIA GENERAL.

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN. - CERTIFICO que la “*Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el plan de desarrollo y ordenamiento territorial (2023-2027) y el plan de uso y gestión del suelo (2021-2033) del cantón Huamboya*”, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal en dos sesiones, en la sesión ordinaria realizada el 05 de noviembre y sesión extraordinaria realizada el 06 de noviembre de 2024

Abg. Esthela Alejandría Peláez
SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO.

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE HUAMBOYA. - En el cantón Huamboya a los 06 días del mes de noviembre de 2024, a las 16:00.- De conformidad con el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización “COOTAD”, remito original y copias de la “*Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el plan de desarrollo y ordenamiento*





Unidos por Huamboya



territorial (2023-2027) y el plan de uso y gestión del suelo (2021-2033) del cantón Huamboya”, al Sr. Alcalde para su sanción y promulgación.

Abg. Esthela Alejandría Peláez

SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO.

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE HUAMBOYA. - Huamboya, a los 06 días del mes de noviembre de 2024, a las 17:00. Por reunir los requisitos legales exigidos; de conformidad con lo determinado en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización procedo a sancionar la “*Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el plan de desarrollo y ordenamiento territorial (2023-2027) y el plan de uso y gestión del suelo (2021-2033) del cantón Huamboya*”. Promúlguese y ejecútese.

Dr. Miguel Antonio Zambrano

ALCALDE DEL CANTÓN HUAMBOYA.

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE HUAMBOYA. - Certifico que el 06 de noviembre de 2024, el Dr. Miguel Antonio Zambrano Escobar Alcalde del cantón Huamboya, Sancionó y firmó la “*Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el plan de desarrollo y ordenamiento territorial (2023-2027) y el plan de uso y gestión del suelo (2021-2033) del cantón Huamboya*”. **LO CERTIFICO.**

Abg. Esthela Alejandría Peláez

SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO.





ANEXOS

Anexo N°1: Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Huamboya.

http://www.huamboya.gob.ec/media/docs/pdot/anexo_1_pdot.pdf

Anexo N°2: Plan de Uso y Gestión Suelo del cantón Huamboya.

http://www.huamboya.gob.ec/media/docs/pdot/anexo_2_uso_gestion_suelo.pdf

Anexo N°3: Límites Urbanos del cantón Huamboya

http://www.huamboya.gob.ec/media/docs/pdot/anexo_3_limites_urbanos.pdf

Anexo N°4: Límite Cantonal de Huamboya

http://www.huamboya.gob.ec/media/docs/pdot/anexo_4_limite_cantonal.pdf

Anexo N°5: Delimitación de los PITS Urbanos de la Cabecera Cantonal

http://www.huamboya.gob.ec/media/docs/pdot/anexo_5_pits_urbanos_huamboya.pdf

Anexo N°6: Delimitación de los PITS Urbanos de la Cabecera Parroquial de Chiguaza

http://www.huamboya.gob.ec/media/docs/pdot/anexo_6_pits_urbanos_chiguaza.pdf

Anexo N°7: Delimitación de los PITS Rurales del Cantón Huamboya

http://www.huamboya.gob.ec/media/docs/pdot/anexo_7_pits_rurales_huamboya.pdf

Anexo N°8: Delimitación de los Asentamientos Humanos Concentrados

http://www.huamboya.gob.ec/media/docs/pdot/anexo_8_asentamientos_humanos.pdf

Anexo N°9: Fichas de aprovechamiento de suelo urbano cantonal de Huamboya.

http://www.huamboya.gob.ec/media/docs/pdot/anexo_9_fichas_aprovechamiento_suelourbano.pdf

Anexo N°10: Fichas de aprovechamiento de suelo rural cantonal de Huamboya.

http://www.huamboya.gob.ec/media/docs/pdot/anexo_10_aprovechamiento_suelorural.pdf

Anexo N° 11: Normas de arquitectura y urbanismo

http://www.huamboya.gob.ec/media/docs/pdot/anexo_11_normas_arquitectura_urbanismo.pdf

Anexo N° 12: Presentación de planos

http://www.huamboya.gob.ec/media/docs/pdot/anexo_12_presentacion_planos.pdf

Anexo N° 13: Avalúo por metro cuadrado de construcción de acuerdo a sus materiales

http://www.huamboya.gob.ec/media/docs/pdot/anexo_13_avaluo_m2_construccion.pdf

Anexo N° 14: Cuadro de avances y coeficientes para planta de subsuelo

http://www.huamboya.gob.ec/media/docs/pdot/anexo_14_avances_coeficientes.pdf

Anexo N°15: Listado de Actividades

http://www.huamboya.gob.ec/media/docs/pdot/anexo_15_actividades.pdf

