

ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN PARA LA APLICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) DEL CANTÓN SAN PEDRO DE HUACA PARA EL PERIODO 2023-2027

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

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

Es necesario contar con la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, para poder establecer y articular las políticas, objetivos, estrategias y acciones como parte del diseño, ejecución y evaluación de planes, programas y proyectos, en el ámbito de sus competencias y de su circunscripción territorial, en el marco del Sistema Nacional de Planificación.

Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tienen capacidad para ejecutar, proveer, prestar, administrar y financiar las competencias exclusivas y concurrentes entre varios niveles de gobierno, según el modelo de gestión de cada sector, proceso que es participativo.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN PEDRO DE HUACA.

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el número 6 del artículo 3 establece que es deber primordial del Estado: “(...) promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización.”;

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza a los gobiernos autónomos descentralizados autonomía política, administrativa y financiera;



Que, de conformidad con el artículo 241 de la Carta Magna, la planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 264, dispone que es competencia de los gobiernos municipales: 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 la competencia sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón. (...);

Que, el artículo 54 del COOTAD dispone 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; (...) 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, letra b) del COOTAD, dispone que es competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal: Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo del cantón;

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

Que, el artículo 57, letra a) del COOTAD, confiere al Concejo Municipal facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

Que, el artículo 467 del COOTAD dispone: Los planes de desarrollo y de ordenamiento se expedirán mediante ordenanzas y entrarán en vigencia una vez publicados; podrán ser actualizados periódicamente, siendo obligatoria su actualización al inicio de cada gestión;

Que, el artículo 11 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOTUGS), determina: 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, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOTUGS), en el Art. 91, desarrolla las atribuciones y obligaciones de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos para el uso y la gestión del suelo.

Que, la Procuraduría General del Estado mediante Oficio PGE N°00155 de 16 de febrero del 2018, absuelve con carácter de vinculante la consulta formulada por el Municipio de San Miguel de Urququi respecto de la subdivisión y fraccionamiento de predios urbanos.

Que, un adecuado desarrollo de los asentamientos humanos, se logra también, controlando las áreas de influencia que circundan el área urbana, siendo imprescindible conservar y proteger el suelo para mantener el equilibrio ecológico, el entorno natural y paisajístico, así como, sus potencialidades productivas y turísticas;

Que, es necesario normar el trámite de aprobación de planos para nuevas edificaciones, fraccionamiento de suelo, o modificación de las existentes; y, así como, sistematizar las normas urbanísticas relacionadas con el régimen administrativo del suelo, tanto urbano como rural a fin de racionalizar el ordenamiento jurídico cantonal. Para lo cual, el Gobierno Municipal debe contar 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 ejercicio de las atribuciones constitucionales, legales y reglamentarias, expide la:
ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN PARA LA APLICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) DEL CANTÓN SAN PEDRO DE HUACA PARA EL PERIODO 2023-2027

TÍTULO I ASPECTOS GENERALES

CAPÍTULO I GENERALIDADES

Art. 1.- Ámbito de aplicación y finalidad.- La presente Ordenanza establece las normas mínimas, disposiciones y requisitos para proteger y asegurar la vida, salud y propiedades de los habitantes y los intereses de la colectividad, mediante la regulación y control de los proyectos, cálculos, sistema de construcción, calidad de los materiales y, uso, destino y ubicación de los edificios y estructura, tanto de edificios, viviendas, oficinas, fábricas, talleres y demás elementos que tengan que ver con estructuras por construirse; así como: reparaciones; modificaciones o aumentos que cambien el destino o uso de los mismos y la aprobación



de parcelaciones, lotizaciones, fraccionamientos, división en cualquiera de sus formas y reestructuraciones de lotes que se ubican en la jurisdicción del Cantón San Pedro de Huaca, los cuales deben sujetarse a las disposiciones de la presente ordenanza y a lo estipulado en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Y el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PDYOT - PUGS) así como otros productos y servicios que brinda a la ciudadanía.

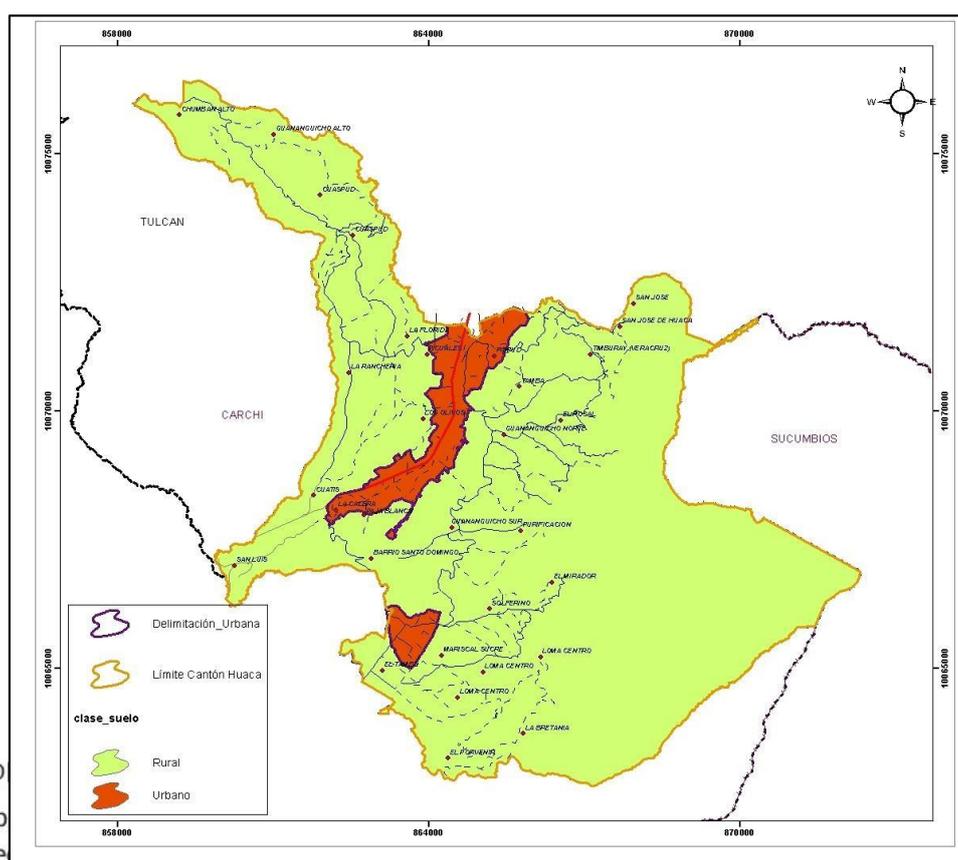
Y como finalidad la de aprobar los objetivos estratégicos, metas, programas, proyectos y contenido contemplados en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial; y, las normas jurídicas y técnicas previstas en el Plan Cantonal que define el uso y gestión del suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Pedro de Huaca.

Art. 2.- Clasificación de suelo. - En función de su aprovechamiento y para fines de aplicación del presente cuerpo legal en cuanto al PUGS del cantón San Pedro de Huaca determina que todo el suelo cantonal se clasifica en urbano y rural considerando sus características actuales, e independiente de la asignación político – administrativa, distribución territorial de suelo urbano y rural por parroquia; el suelo se divide en: suelo urbano y rural.

CLASIFICACIÓN GENERAL DEL SUELO - CANTÓN HUACA			
CANTÓN	ZONA	ÁREA	% DENTRO DEL
SAN PEDRO DE HUACA	URBANA	426,07	5,95%
	RURAL	6732,091	94,05%
ÁREA TOTAL		7158,168	100,00%

Fuente: PDOT Y PUGS SPH 2024

Elaborado por: Equipo Consultor



Fuente: PDOT Y PUGS SPH

Elaborado por: Equipo Consultor

Art. 3.- 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
- c) Suelo urbano de expansión urbana

Art. 3.1.- Suelo urbano consolidado. - Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación, el cantón cuenta con 13.91 Ha

Art. 3.2.- Suelo urbano no consolidado. - Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación, actualmente contamos con 391.41 Ha.

Art. 3.3.- Suelo urbano de protección. - Es el suelo urbano que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente, en este momento son 20.75 Ha.

SUBCLASIFICACIÓN SUELO URBANO

SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO DE SAN PEDRO DE HUACA		
CATEGORÍAS	ÁREA (HECTAREAS)	% EN RELACIÓN AL SUELO URBANO CANTONAL
SUELO URBANO CONSOLIDADO	13,91	3,26%
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	391,41	91,86%
SUELO URBANO DE PROTECCIÓN	20,75	4,88%
ÁREA TOTAL	426,07	100,00%

Fuente: PDOT Y PUGS SPH 2024



Elaborado por: Equipo Consultor

Art. 4.- Suelo rural. - Es el suelo destinado a las actividades agro productivas, extractivas o forestales o de reserva ambiental, en los cuales no presenta concentración de edificaciones destinadas a vivienda y que pueden 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.

Art. 4.1.1.- Suelo rural de producción. - Es el suelo rural destinado a actividades agro productivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente, el cantón cuenta con 3834.09 Ha.

Art. 4.1.2.- Suelo rural para aprovechamiento extractivo. - Es el suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de naturaleza, es de 22.27 Ha.

Art. 4.1.3.- 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, es de 2875.73 Ha.

Art. 4.1.4.- 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, esta subclasificación no cuenta actualmente el cantón.

SUBCLASIFICACIÓN SUELO RURAL DEL CANTÓN SAN PEDRO DE HUACA		
CATEGORÍAS	ÁREA (HECTAREAS)	% EN RELACIÓN AL SUELO RURAL CANTONAL
SUELO RURAL DE EXPANSION URBANA	0	0,00%
SUELO RURAL DE APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	22,27	0,33%
SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN	3834,09	56,95%
SUELO RURAL DE PROTECCIÓN	2875,73	42,72%
TOTAL	6732,09	100,00%

Fuente: PDOT Y PUGS 2024

(06) 297-3197

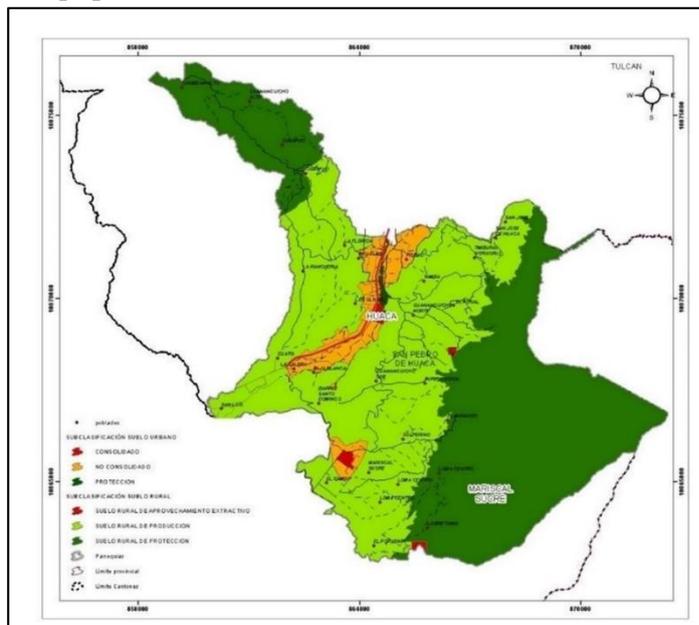
municipiohuaca@hotmail.com

Calle 8 de Diciembre y González Suarez

www.huaca.gob.ec



Elaborado por: Equipo Consultor



Fuente: PDOT Y PUGS 2024

Elaborado por: Equipo Consultor

CAPÍTULO II

FACULTADES

Art. 5.- Facultades. - A través de esta Ordenanza, se confieren como facultades del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Pedro de Huaca:

- a) Cumplir y hacer cumplir los requisitos técnicos a los cuales deberán someterse los propietarios y profesionales responsables de las construcciones e instalaciones de edificaciones que se implanten en predios urbanos y rurales y vías públicas (aceras, bordillos, rampas de acceso etc.); para que estos satisfagan las condiciones mínimas y básicas de seguridad, higiene, comodidad y ornamental urbanística;
- b) Establecer de acuerdo con las disposiciones legales aplicables, los fines para los que se puede autorizar el uso de los terrenos y determinar el tipo de construcción que se puede edificar en ellos, tomando como base la Ordenanza del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial; el Plan de Uso y Gestión del Suelo; y demás ordenanzas técnicas y normativa conexas;



- c) Otorgar o negar líneas de fábrica y permisos para la ejecución de las obras a que se refiere la letra a) del artículo 2 de esta Ordenanza respecto a construcciones e instalaciones en predios urbanos y rurales);
- d) Aprobar los proyectos de construcción que cumplan con todas las disposiciones pertinentes que establece la presente Ordenanza;
- e) Llevar un registro de los Directores Técnicos y/o constructores responsables de obra.
- f) Realizar inspecciones a las obras en proceso de ejecución o terminadas, con la finalidad de hacer un seguimiento del proceso constructivo aprobado, o para la legalización de la misma, siempre y cuando cumpla las regulaciones vigentes, de contravenir a ellas, se aplicarán las sanciones establecidas en el capítulo de Sanciones;
- g) Realizar inspecciones para verificar las mejoras que se hagan en un predio como: edificaciones; mejoramiento de suelo; conformación de muros de contención perimetrales; instalaciones hidro-sanitarias especiales (piscinas, lavadoras de vehículos, hidromasajes, saunas, etc.) y otras que impliquen un estudio específico;
- h) Autorizar o negar la ocupación o el uso de una estructura, instalación, edificio o construcción;
- i) Determinar medidas de sanción que fueren procedentes en relación con los edificios peligrosos, malsanos o que causen molestias, aplicando lo que dispone esta Ordenanza, la correspondiente demolición del mismo, cuya ejecución será competencia de la Dirección de Obras Públicas con el recargo del 50%, mediante un título de crédito a nombre del propietario; sobre la base del Informe que elabore la Dirección de Obras Públicas.
- j) Ordenar la suspensión temporal o la clausura de obras en ejecución en los siguientes casos: construcciones sin permiso; cerramientos del predio sin que la Municipalidad establezca los verdaderos puntos de regulación urbana; ocupación de retiros; invasión de áreas; no respetar la normativa que establece la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial del Transporte Terrestre, para las vías de primer orden; y el no cumplimiento de la obligatoriedad de dejar franjas de protección en acequias, quebradas y ríos, como determina la ley de la materia;
- k) Determinar la demolición de la edificación, por el incumplimiento de las normativas en los casos previstos en esta Ordenanza, y emitir al Ejecutivo el Informe Técnico debidamente motivado;
- l) Aplicar las sanciones correspondientes por incumplimiento a esta Ordenanza, según el caso pertinente;
- m) Expedir y modificar cuando lo considere necesario los acuerdos, instructivos, circulares y demás disposiciones administrativas que procedan para el debido cumplimiento de la presente Ordenanza;
- n) Coordinar con la fuerza pública, cuando fuere necesario para hacer cumplir las disposiciones de la presente Ordenanza;
- o) Aprobar los proyectos de fraccionamientos y obras de urbanización que deriven de las mismas para el cumplimiento de todas las disposiciones pertinentes que establece la presente Ordenanza; y



p) Las demás que le confieran esta Ordenanza y demás normativa conexas.

Art. 6.- Glosario. - Para efectos de esta Ordenanza se aplicarán los siguientes términos, siglas y abreviaturas:

Art. 6.1.- Glosario de términos

Acera. Parte lateral de la vía pública comprendida entre el lindero frontal del predio y la calzada, destinada al tránsito exclusivo de peatones.

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

Actualización y Vigencia del PDOT y PUGS. Actualizar es subsanar las observaciones y recomendaciones realizadas por la SOT, además de continuar con evaluar el seguimiento por medio de indicadores gráficos cartográficos y estadísticos las metas de los instrumentos de planificación y finalmente modificar los planes de gobierno del ejecutivo y de la actual administración sobre todo procesando información de entidades y fuentes oficiales. En lo que respecta al componente estructurante del PUGS estará vigente durante un período de doce (12) años a partir de la fecha de aprobación febrero del 2021, mediante ordenanza por parte del Concejo Municipal; mientras que el componente urbanístico podrá actualizarse al inicio de cada período de gestión municipal siempre en cuando exista observaciones o recomendaciones realizadas por la Superintendencia de Ordenamiento Territorial.

Adosamiento. Edificaciones contiguas en lotes colindantes acordes con las asignaciones y normas de ocupación establecidas.

Afectación. Área de un terreno prevista para obras públicas o de interés social y/o de eventual riesgo en la que generalmente se prohíbe la edificación. Acción por la cual se destina un terreno o parte de él para obras públicas o de interés social.

Altura de edificación. Es la distancia máxima vertical permitida por la normativa del PUGS en número de pisos y metros que se contarán desde el nivel definido como planta baja hasta la cara superior de la última losa, sin considerar antepechos de terrazas, cubiertas de escaleras, ascensores, cuartos de máquinas, áreas comunales construidas permitidas, circulaciones verticales que unen edificaciones, cisternas ubicadas en el último nivel de la edificación.

Altura de local. La altura vertical entre el nivel de piso terminado y la cara inferior de la losa, o del cielo raso terminado medida en el interior del local. En caso de cubiertas inclinadas se medirá en la unión de la pared de fachada con la cubierta.

Aprovechamiento urbanístico: Determina las posibilidades de utilización del suelo en términos de clasificación, uso, ocupación y edificabilidad.



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

Áreas computables para el COS y COS TOTAL. Son las áreas edificadas destinadas a diferentes usos y actividades que se contabilizan en los coeficientes de ocupación (COS y COS TOTAL), menos las áreas no computables.

Áreas no computables para el COS. Las áreas que no se contabilizan para el cálculo de los coeficientes de ocupación y son las siguientes: locales no habitables en subsuelos; escaleras o gradas y circulaciones generales de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones y basura, áreas de recolección de basura, bodegas y estacionamientos cubiertos en subsuelo y/o en planta baja, porches, balcones, construcción o instalación destinada a cualquier tipo de infraestructura de telecomunicación o servicios básicos, estacionamientos con cubierta ligera e inaccesible.

Área construida. Es la suma de las superficies edificadas cubiertas de un proyecto sean estas cerradas, semiabiertas o abiertas excluyendo la tapa azoteas.

Área cubierta. Área de terreno cubierta por el edificio inmediatamente sobre la planta baja.
Área de lote. Es la medida de superficie de un predio comprendida entre sus linderos en su proyección horizontal.

Área útil urbanizable. Es la superficie de suelo, en la que se pueden realizar procesos de edificación y urbanización. Se obtendrá de descontar del área total, el área correspondiente a derechos de vías del Sistema Nacional de Infraestructura Vial del Transporte Terrestre, áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos, franjas de protección de ríos y quebradas, áreas de protección especial como: oleoductos, poliductos, líneas de alta tensión, canales de aducción a centrales hidroeléctricas y canales de riego o acequias.

Área verde. Espacios verdes o recreativos de uso y acceso público.

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

Barrio. Son unidades básicas de asentamiento humano y organización social en una ciudad, que devienen por ello en la base de la participación ciudadana para la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial municipal o metropolitano, de conformidad con lo dispuesto en la normativa que regula la organización territorial del Ecuador y la participación ciudadana. Beneficios. Constituyen las rentas o utilidades potenciales generadas por los bienes inmuebles a partir del aprovechamiento del suelo derivado de la asignación de los usos y las edificabilidades establecidos en el PUGS y sus instrumentos complementarios.

Borde superior de quebrada. Corresponde a la línea formada por la sucesión de los puntos más altos que delimitan la quebrada en ambos lados o un talud por el lado en la parte más



alta. Además de su cauce o fondo los taludes forman parte de la quebrada por lo tanto deben ser incluidos al momento de establecer el borde superior de quebrada.

Calzada. Área de la vía pública destinada al tránsito de vehículos.

Camino o calle. Cualquier carretera, calzada, callejón, escalinata, pasaje, pista, o puente sea o no vía pública, sobre la cual el público tenga derecho de paso o acceso ininterrumpidamente por un período especializado, sea existente o propuesto en algún esquema, y que incluye todas las cunetas, canales, desagües, alcantarillas, aceras, parterres, plantaciones, muros de contención, bardas cerramientos y pasamanos ubicados dentro de las líneas de camino.

Cargas. Son los gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y gestión del suelo. Certificado de habitabilidad industrial. Documento habilitante que se emite cuando la obra civil estructural y acabados del galpón industrial están terminados esta certificación es un documento habilitante para poder realizar traspasos de dominio.

Certificado de habitabilidad residencial. Documento habilitante que se emite cuando la obra civil estructural y acabados de la construcción están terminados y la vivienda esta óptima para residir, esta certificación es un documento habilitante para poder realizar traspasos de dominio. Clasificación del suelo. División del suelo en urbano y rural en consideración a sus características actuales y potenciales que orientan la definición del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo.

Ciudad. Es un núcleo de población organizada para la vida colectiva a través de instituciones locales de gobierno de carácter municipal o metropolitano. Comprende tanto el espacio urbano como el entorno rural que es propio de su territorio y que dispone de los bienes y servicios necesarios para el desarrollo político, económico, social y cultural de sus ciudadanos. Coeficiente de ocupación del suelo (COS). Es la relación entre el área edificada computable en planta baja y el área del lote.

Coeficiente de utilización del suelo (COS TOTAL). Es la relación entre el área total edificada computable y el área del lote y se expresa a través de la multiplicación del COS por el número de pisos asignados.

Compensación. Acción y efecto de compensar, indemnización, recompensa, reparación, retribución, contrapartida, resarcimiento. En lo territorial se considera la compensación de áreas con la necesidad inmediata y presupuestada de realizar obra pública.

Compensación de áreas verdes. Para los casos de excedentes de áreas y de haber la necesidad del propietario de fraccionar, deberá dejar el porcentaje correspondiente de áreas verdes, y en caso que el GADM-SH tenga la necesidad de hacer obra pública como vialidad, se procederá a la compensación respectiva de conformidad al cálculo realizado por la Dirección de Obras Públicas o área pertinente.



Componente estructurante. Se constituye por los contenidos y estructura del Plan de Uso y Gestión del Suelo de largo plazo que responden a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón San Pedro de Huaca, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible. Forman parte de este componente la determinación de la estructura urbana, la clasificación del suelo y la definición del límite urbano. **Componente urbanístico.** Comprende la normativa para el aprovechamiento urbanístico: uso de suelo, habilitación del suelo y edificación, determinados por la zonificación de polígonos de intervención.

Control territorial. Se refiere a las infracciones y sanciones las mismas que se dividen en leves, medias graves, estas sanciones son multas económicas que incluso pueden derivarse el cobro mediante coactiva, además estarán en concordancia con lo establecido en los artículos del 164 al 246 del Código Orgánico Administrativo (COA).

Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal para construcciones nuevas. Partición para edificaciones construidas en los últimos 5 años a partir del ingreso de acto administrativos de igual manera debe existir accesibilidad independiente o grupal además debe contener área comunal.

Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal para construcciones antiguas. Partición para edificaciones mayores a 5 años de antigüedad los mismos que deben tener accesibilidad independiente particular o grupal además debe contener área comunal.

Derecho de vía. Es una franja de terreno colindante a la vía existente o proyectada destinada para la construcción, conservación, ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de caminos; su ancho se mide desde el eje vial hacia los terrenos afectados; cualquier edificación debe considerar para su retiro frontal la franja de derecho de la vía.

Desarrollo urbano. Comprende el conjunto de políticas, decisiones y actuaciones, tanto de actores públicos como privados, encaminados a generar mejores condiciones y oportunidades para el disfrute pleno y equitativo de los espacios, bienes y servicios de las ciudades. **Edificabilidad.** Se refiere al volumen edificable o capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. **Edificio.** Toda construcción, sea esta transitoria o permanente destinada a satisfacer las necesidades del hombre, a sus pertenencias y actividades.

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

Edificio de alojamiento. Edificio usado como habitación temporal.

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



Edificio residencial. Edificación construida o adaptada para ser utilizada principalmente como habitación permanente entre otras actividades compatibles o condicionadas, construido o adaptado para usarse total o parcialmente para habitación y actividades afines.

Edificación protegida. Catalogada con algún grado de protección por la instancia o autoridad responsable del patrimonio cultural.

Equipamiento. Es el uso y espacio o conjunto de espacios cubiertos o abiertos en predios destinados para los servicios comunitarios de la ciudad.

Escalas Información Geográfica Cantonal. Las escalas a manejarse en las actualizaciones del PUGS y PDOT, con excepción de la información de riesgos naturales antrópicos y Sistema Nacional de Áreas Protegidas, el detalle de la información a utilizar en el enfoque de asentamientos humanos deberá ser máximo 1:5000.

Espacios públicos. Corresponde al territorio de la ciudad donde cualquier persona tiene derecho a estar y circular libremente (como un derecho) representan: Las calles, aceras, avenidas, puentes, pasajes y demás vías de comunicación y circulación; las plazas, parques y demás espacios destinados a la recreación u ornato público y promoción turística; las quebradas con sus taludes y franjas de protección; los esteros y los ríos con sus lechos y sus zonas de remanso y protección, siempre que no sean de propiedad privada, de conformidad con la ley y las ordenanzas; las superficies obtenidas por rellenos de quebradas con sus taludes; las casas comunales, canchas, mercados, escenarios deportivos, conchas acústicas y otros de análoga función de servicio comunitario; las áreas verdes y comunales de las urbanizaciones particulares se considerarán de uso y dominio público siempre y cuando hayan sido parte del porcentaje que obligatoriamente deben dejar los urbanizadores en beneficio de la comunidad; los demás espacios y bienes que en razón de su uso o destino cumplen una función semejante, y los demás que ponga el Estado bajo el dominio de los gobiernos autónomos descentralizados.

Estacionamiento. Espacio o lugar público o privado destinado para acomodar o guardar vehículos.

Estaciones de servicio. Establecimientos que reúnen las condiciones necesarias para suministrar los elementos y servicios que los vehículos automotores requieren para su funcionamiento; incluye cualquier otra actividad comercial que preste servicio al usuario sin que interfiera en el normal funcionamiento del establecimiento

Estándares urbanísticos. Constituyen las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de los parámetros de calidad exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda social, protección y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socioeconómicas y culturales del lugar.



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

Franjas de protección. Son los retiros establecidos por la Ordenanza a lo largo de los ríos, quebradas, taludes, canales, redes matrices de agua potable, colectores de alcantarillado, oleoductos, poliductos, redes eléctricas de alta tensión; ya sean de propiedad público o privada, en las cuales no se permite ningún tipo de edificación.

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

Frente mínimo. Distancia mínima del lindero frontal que debe observarse en la propuesta de lotes para subdivisión fraccionamiento o urbanización.

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

Habitabilidad. Está determinada por la relación y adecuación entre el hombre y su entorno, y se refiere a cómo cada una de las escalas territoriales es evaluada según su capacidad de satisfacer las necesidades humanas; La habitabilidad de una vivienda es su capacidad para ser habitada en condiciones adecuadas por el ser humano. Para determinarlas, existe una normativa que establece ciertos requisitos mínimos para que una vivienda pueda ser utilizada como hogar.

Habitabilidad Urbana. Se encuentra ligada a la calidad de vida urbana e incluye aspectos de necesidades básicas del individuo, así como componentes subjetivos, sociales y comunitarios.

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

Instancia Técnica Municipal. Se refiere a la conformación de una comisión técnica multidisciplinaria y perteneciente a la estructura orgánica de la municipalidad encargada de los procesos de planificación territorial dentro de la jurisdicción municipal sobre todo podrá emitir informes de revisión de anteproyectos tanto en conjuntos habitacionales y fraccionamientos grandes.

Línea de fábrica. Línea imaginaria establecida por la Autoridad Municipal que define el límite entre la propiedad particular y los bienes de uso público.



Línea de retiro. Línea paralela a un lindero de lote, trazada a una distancia determinada por la Autoridad Municipal y delante de la cual no puede edificarse en dirección al lindero correspondiente.

Lote. Área de terreno ocupada o destinada al aprovechamiento urbanístico que establezca el PUGS y que tenga frente directo a una calle pública o a un camino privado.

Lote mínimo. Área mínima de terreno establecida de aprovechamientos y en la zonificación para el proceso de urbanización, parcelación, edificación y división.

Lotización. Se considera lotización, a la división de un terreno con fines de vivienda, con frente a una vía pública existente o a las que consten en el proyecto, que se encuentren ubicadas en suelo que se encuentra en zonas técnicamente consideradas como urbanizables o de expansión urbana, que tengan factibilidades inmediatas o mediatas de los servicios básicos. No se autorizará el fraccionamiento en terrenos que sean eminentemente agrícolas o con vocación agrícola o que se encuentren en áreas de protección ecológica o de riesgo. Este tipo de fraccionamientos se sujetarán a esta ordenanza, a la ley agraria y su calificación; y, al PDOT y PUGS.

Local habitable. Es un espacio cubierto, destinado normalmente a ser vivienda o lugar de trabajo de larga permanencia de personas, tales como: oficinas, estudios, despachos, salas, comedores, dormitorios, cocinas, bodegas, espacios cubiertos donde se desarrollan los procesos productivos, comerciales o de servicio; se excluyen: lavaderos, servicios higiénicos, despensas, circulaciones, vestíbulos, depósitos, estacionamientos, ascensores o similares.

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

Mobiliario urbano. Todo elemento que presta un servicio al cotidiano desarrollo de la vida en la ciudad.

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

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

Muro exterior. Cerramiento vertical de cualquier edificio que da a la vía pública.

Muro medianero. Muro construido sobre terreno perteneciente a dos propietarios vecinos. Norma urbanística. Se refiere a aquellas que regulan el uso, la edificabilidad, las formas de ocupación del suelo y los derechos y obligaciones derivados del mismo y son de cumplimiento obligatorio para la actuación urbanística.



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

Nivel. Es la localización vertical de la superficie del terreno.

Nivel natural del terreno. Es el que tiene el terreno antes de iniciar los trabajos de nivelación.

Nivel terminado. Es el que se señalan los planos autorizados como definitivo.

Nivelación. Es la condición de la rasante que se obtiene a la terminación de los trabajos de nivelación.

Nueva edificación. Obra nueva construida con sujeción a las ordenanzas vigentes, ya sea en nueva planta, o edificada como complementaria a otra existente en calidad de ampliación o aumento.

Ocupación del suelo. La forma de ocupación de suelo en una zona urbana o rural, a través de cual se determinan los parámetros de área de lote mínimo, frente mínimo, retiros frontales, laterales y posterior, COS, CUS y número de pisos.

Orilla del río en la cota de máxima crecida. Es la línea formada por el nivel del agua en la cota de máxima crecida a lo largo del cuerpo de agua.

Parcela. Predios localizados en suelo rural y suburbano, la creación de espacios públicos y privados, y la ejecución de obras para vías públicas que permitan destinar los predios resultantes a los usos permitidos por el Plan de Ordenamiento Territorial.

Pendiente. Es la inclinación respecto de la línea horizontal, de un elemento natural o constructivo.

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

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

Plan de manejo ambiental. Documento que establece en detalle y en orden cronológico las acciones que se requieren para prevenir, mitigar, controlar, corregir y compensar los posibles impactos ambientales negativos, o acentuar los impactos positivos causados en el desarrollo de una acción propuesta. Por lo general, el plan de manejo ambiental consiste de varios sub-planes, dependiendo de las características de la actividad o proyecto propuesto.

Plan urbanístico complementario PUC- Plan Parcial. Instrumento que detalla los estándares urbanísticos, desarrollar los tratamientos urbanísticos establecidos, equilibrar las cargas, beneficios, implementar equipamientos y mecanismos de financiamiento de forma específica cada uno de los polígonos de intervención territoriales aprobados en el PUGS, los planes parciales tienen como objeto principal la regulación urbanística y de



gestión del suelo detallado para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y suelo rural de expansión urbana, para lo cual queda excluido los planes parciales en suelo rural del cantón, además estos procesos son de iniciativa pública o mixta

Plan urbanístico complementario PUC- Plan Maestro Sectorial. Tienen por objeto detallar, desarrollar y/o implementar políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial sobre varios Polígonos de Intervención territoriales establecidos en el PUGS del cantón San Pedro de Huaca, pueden ser generados de parte de la administración pública o del órgano rector de la política competente (ej.: Plan Sectorial de Defensa 2021-2025, Plan Sectorial Cultural y Patrimonio 2021 – 2025, Plan Sectorial de Turismo 2021 – 2025, Plan Sectorial de Educación 2021 -2025, Plan Sectorial de Sector Transporte 2021-2025, Plan Estratégico Institucional 2021-2025), para el caso de la municipalidad incluirían estudios Plan Maestro Sectorial de Movilidad, Plan maestro de agua y alcantarillado, Plan Maestro Sectorial Vial, Plan Maestro Sectorial de Espacios Públicos.

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

Plataforma. Terreno horizontal producto de la nivelación de las pendientes de mismo.

Polígonos de intervención territorial. Son las áreas urbanas o rurales definidas por los planes de uso y gestión de suelo, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socioeconómico e histórico cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes. Polinúcleos. Son asentamientos que están caracterizados entre otros factores por plantear unos entornos cómodos, accesibles y de distancias cortas. Para ello, se proyectan un conjunto de vías básicas cuyo uso predominante es el rodado y el transporte público, situadas aproximadamente cada 400 m.

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

Reestructuraciones parcelarias. Fraccionamiento forzoso consolidado (conocido como Individualización – Planimetría), se aplicará para los casos antiguos como son la expropiación para la construcción de infraestructura vial nacional o trasferencias de dominio realizadas antes de la aprobación del COOTAD (2010).

RBU. Remuneración Básica Unificada.

Sistemas públicos de soportes. Infraestructura para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicios requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos.



Suelo. Es el soporte físico de las actividades en el que se materializan las decisiones y estrategias territoriales a través de la planificación del desarrollo y ordenamiento territorial.

Suelo urbano. Es el suelo que es ocupado por asentamientos humanos concentrados, que está dotado total o parcialmente por infraestructura básica y servicios públicos y en su conformación y tramas presentan una red vial que en su mayoría conecta espacios públicos y privados.

Suelo rural. Es el suelo destinado principalmente a actividades agro-productivas, de protección ambiental, o que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos.

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

Terraza. Es un escalón sensiblemente horizontal construido en la cara o frente de la superficie de un talud para efectos de drenaje o mantenimiento.

Terrenos con pendiente positiva. Terreno cuyo nivel es superior al nivel de la acera.

Terrenos con pendiente negativa. Terreno cuyo nivel es inferior al nivel de la acera.

Tratamientos urbanísticos. Disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico-ambiental y socioeconómico. Los tratamientos están definidos en el glosario de la LOOTUGS.

Unidades de Actuación Urbanística - UAU. Son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el plan de uso y gestión de suelo o un plan parcial que lo desarrolle, y serán conformadas por uno o varios inmuebles que deben ser transformados, urbanizados o construidos, bajo un único proceso de habilitación, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas, y proveer las infraestructuras y equipamientos públicos. Su delimitación responderá al interés general y asegurará la compensación equitativa de cargas y beneficios.

Unidad Productiva Familiar - (UPF). Es una unidad de medida económica, estimada en un número de hectáreas de tierra productiva, que le permite a una familia rural percibir los ingresos necesarios para satisfacer sus necesidades básicas que garantice el buen vivir, y que contribuyan a la formación de un patrimonio.

Urbanización. Conjunto de obras de dotación de infraestructuras, equipamientos y espacio público.

Uso del suelo. Destino asignado a los predios en relación con las actividades a ser desarrolladas en ellos, de acuerdo con lo dispuesto en el PDOT y PUGS.

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



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

Vivienda de interés social. Es aquella que siendo propuesta por el sector público o privado tenga como objetivo básico la oferta de soluciones tendientes a disminuir el déficit habitacional de sectores populares, el MIDUVI es el organismo que determina el carácter social de las viviendas o proyectos habitacionales.

Zonificación. Consiste en la presentación tipológica de los aprovechamientos y normas urbanísticas de ocupación y edificabilidad asignada por polígonos de intervención territorial (PITs) de acuerdo a sus características homogéneas de estructura predial y morfológicas propuestas por el PUGS. En esta presentación se articulan las asignaciones de dimensiones de lote y frente mínimo y los aprovechamientos relacionados con: formas de ocupación, coeficientes de ocupación, aislamientos y alturas de edificación a observarse en cada predio.

6.2 Glosario de siglas y abreviaturas

- a) **GAD.-** Gobierno Autónomo Descentralizado
- b) **GADMSPH.-** Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Pedro de Huaca
- c) **MIDUVI.-** Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda
- d) **COS.-** Coeficiente de Ocupación del Suelo
- e) **COT.-** Categoría de Ordenamiento Territorial
- f) **OT.-** Ordenamiento Territorial
- g) **PDOT.-** Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial
- h) **PIT.-** Polígonos de Intervención Territorial
- i) **PUGS.-** Planes de Uso y Gestión del Suelo
- j) **UAU.-** Unidad de Actuación Urbanística
- k) **COOTAD.-** Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización
- l) **INEC.-** Instituto Nacional de Estadísticas y Censos
- m) **MAG.-** Ministerio de Agricultura y Ganadería
- n) **LOTUGS.-** Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo
- o) **Ha.-** Hectárea
- p) **M.-** Metro
- q) **M2.-** Metro Cuadrado
- r) **SOT.-** Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo
- s) **COA.-** Código Orgánico Administrativo
- t) **UPF.-** Unidad Productiva Familiar
- u) **SENESCYT.-** Secretaría de Educación Superior, Ciencia, Tecnología e Innovación
- v) **IPRUS.-** Informe predial de regulaciones de usos de suelo (línea de fábrica)
- w) **CNT.-** Corporación Nacional de Telecomunicaciones
- x) **EMELNORTE.-** Empresa Eléctrica Regional Norte



- y) **EE.-** Estudios Especiales
- z) **DPH.-** Declaratoria de Propiedad Horizontal
- aa) **RUC.-** Registro Único de Contribuyentes
- bb) **INPC.-** Instituto Nacional de Patrimonio
- cc) **COIP.-** Código Orgánico Integral Penal
- dd) **OMS.-** Organización Mundial de la Salud
- ee) **NTE.-** Norma Técnica Ecuatoriana
- ff) **Km2.-** Kilómetro Cuadrado
- gg) **RBU.-** Remuneración Básica Unificada

CAPÍTULO III DE LOS PROFESIONALES

Art. 7.- Requisitos para calificación de profesionales. Para la calificación de los profesionales en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Pedro de Huaca, se exigirá como requisitos mínimos para el registro de un Arquitecto o Ingeniero:

- a) Una copia del certificado de registro de título académico legalizado en la SENESCYT;
- b) Una copia a color de la cédula de ciudadanía y papeleta de votación vigente;
- c) Certificado de no adeudar al GADMSPH;
- d) Dos fotografías tamaño carnet;
- e) Formulario de inscripción; y, pago de la tasa por derecho de inscripción en base a la Reforma a la Ordenanza que regula el Cobro de Tasas por Servicios Administrativos.

Sin estos requisitos no podrán presentar para su aprobación Planos Arquitectónicos o Estructurales de cualquier tipo de construcción; Planimetrías y/o fraccionamientos.

Art. 8.- Competencia de los profesionales:

- a) Cada trabajo de Arquitectura y Urbanismo para los cuales se requiera aprobación municipal, debe ser realizado por un Arquitecto registrado en el Municipio de acuerdo a las disposiciones de la Ley de Ejercicio Profesional de la Arquitectura y su Reglamento de aplicación;
- b) Cada trabajo de diseño especializado de Ingeniería, sea estructural, sanitario, eléctrico, mecánico, topográfico o de comunicaciones, para el cual se requiera aprobación municipal, debe ser realizado por un Ingeniero Civil, o Ingeniero afín, registrado en el Municipio de acuerdo a las disposiciones de la Ley de Ejercicio Profesional de la Ingeniería;
- c) Cada trabajo de campo de planimetrías y topográficos, para lo cual se requiera la aprobación municipal, debe ser realizado por un Arquitecto o Ingeniero civil, geógrafo, ingeniero en catastros o afines, registrado en el Municipio de acuerdo a las disposiciones de la Ley de Ejercicio Profesional de la Arquitectura e Ingeniería.
- d) Cada trabajo de campo de fraccionamientos, para lo cual se requiera la aprobación municipal, debe ser realizado por un Arquitecto o Ingeniero Civil, Geógrafo, Ingeniero



en Catastros o afines, registrado en el Municipio de acuerdo a las disposiciones de la Ley de Ejercicio

- e) Cada trabajo de construcción para el cual se requiere autorización Municipal, debe efectuarse mediante las supervisiones técnicas de un Arquitecto o Ingeniero Civil en calidad de Director de Obra o Constructor, registrado en el Municipio, mediante un contrato con el propietario, documento que forma parte de los requisitos para la aprobación de los planos;
- f) Todas las construcciones contarán con dirección técnica, excepto aquellas de una sola planta que tengan cubiertas inclinadas y que no superen los 81 m²,
- g) Obligatoriamente se exhibirá el rótulo del profesional que tiene a su cargo la Dirección Técnica o la Construcción de la obra, en un lugar visible en todo el proceso constructivo, hasta que se obtenga el permiso de habitabilidad. El contenido del rotulo que tendrá una dimensión de un metro cincuenta centímetros de largo por setenta y cinco centímetros de ancho, será: Número de Aprobación o Permiso de construcción; Nombre del Profesional; Matrícula Municipal.
- h) Al ser responsabilidad de los profesionales Arquitectos e Ingenieros afines, los trabajos de campo como planimetrías, topografía y fraccionamientos, estos luego de ser aprobados se deben colocar mojones para su identificación.

Art. 9.- Firmas en los planos. - Todos los planos, para su aprobación deben presentarse debidamente firmados por el propietario/s, y el profesional competente, es decir: planos arquitectónicos por un arquitecto; planos estructurales, por un Ingeniero Civil; planos topográficos, planimétricos, de fraccionamientos por un Arquitecto o Ingeniero afín; planos eléctricos por un Ing. Eléctrico; planos sanitarios por un Ingeniero Hidráulico; conforme a la ley del ejercicio profesional, debe indicarse los nombres y apellidos completos, direcciones, correo electrónico, números de teléfono y número de registro municipal.

Para los profesionales de acuerdo a la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley Orgánica para el Desarrollo Económico y Sostenibilidad Fiscal, se cumplirá con la obligatoriedad de la firma electrónica en cada uno de los tramites que tengan la obligación de emitir factura.

En los Planos de fraccionamientos de un inmueble donde son varios los propietarios, firmarán y colocarán el número de la cédula de identidad todos los beneficiarios, de conformidad con el certificado del Registro de la Propiedad.

Art. 10.- Responsabilidad del director técnico. - La dirección técnica de los trabajos de una obra hasta su total terminación, deberá hallarse a cargo de uno de los profesionales Arquitecto o Ingeniero, asignado para el efecto, los mismos que serán responsables solidarios con el propietario/s, de conformidad a lo estipulado en la presente Ordenanza, por la inobservancia a las disposiciones pertinentes o por los perjuicios ocasionados a terceros.

El director de obra podrá notificar a la Dirección de Obras Públicas o área municipal competente, mediante una carta de su desvinculación como responsable de la obra, inmediatamente de que suceda este particular, caso contrario para la municipalidad seguirá siendo el responsable de cualquier sanción tipificada en la presente Ordenanza.



Si el propietario cambia de director técnico, se presentará una solicitud dirigida al Director de Obras Públicas o área municipal competente, mediante oficio, previo el pago de la tasa por servicios técnicos y administrativos, firmado por el propietario y el nuevo profesional director técnico.

En caso de que el profesional asignado por el propietario o por algún proyecto de interés social promocionado por el Gobierno Central, se compromete a ejecutar la construcción o las construcciones, se le considerará como director técnico, quien asumirá la responsabilidad de la misma y se sujetará a lo que dispone esta Ordenanza.

CAPITULO IV APROBACIÓN DE PLANOS

Art. 11.- Lineamientos técnicos mínimos de construcción. - Para el efecto se considerará:

1. Aprobación de Planos. - Una vez aprobada la solicitud de calificación del sitio, los interesados seguirán los trámites indicados sobre “Aprobación de Planos”

2. Normas Mínimas de Construcción. - Los establecimientos destinados a mecánicas, vulcanizadoras y lavadoras, cumplirán con las siguientes normas mínimas:

- a) Materiales. - Serán enteramente construidos con materiales estables, y que propendan a la disminución del ruido en los lugares de trabajo que por su alto nivel de ruido lo requiera.
- b) Pisos. - El piso será de hormigón o pavimento.
- c) Cubiertas. - Las áreas de trabajo serán cubiertas y dispondrán de un adecuado sistema de evacuación de agua lluvias.
- d) Rejillas. - El piso deberá estar provisto de las suficientes rejillas de desagüe para la perfecta evacuación del agua utilizada en el trabajo, la misma que será conducida primeramente a cajas separadas de grasas antes de ser lanzadas a los canales matrices.
- e) Revestimientos. - Todas las paredes limitantes de los espacios de trabajo serán revestidos con materiales impermeables hasta una altura mínima de 1,80 m.
- f) Cerramientos. - Los cerramientos serán de mampostería sólida, mixta o de cualquier otro material que no afecte al ornato del sector con una altura no menor de 2,50 m. ni mayor de 3,50 m.
- g) Altura mínima. - La altura mínima libre entre el nivel de piso terminado y la cara inferior del cielo raso en las áreas de trabajo no será inferior a 2,40 m.

3. Servicios Sanitarios. - Todos los establecimientos especificados, estarán equipados con servicios sanitarios y vestidores con cancelas para los empleados. El número de piezas sanitarias estará de acuerdo a la siguiente relación:

- a) Hasta 500 m². de terreno: un inodoro, un urinario, un lavamanos y una ducha con agua caliente.
- b) Por cada 500 m²., en exceso se sumará el número de piezas, indicado en el inciso anterior.



4. Elevadores y Rampas. - Para el funcionamiento de mecánicas en edificios de más de un piso existirán elevadores de vehículos o rampas cuya pendiente máxima será el 15% y un mínimo de 3,00 m.

5. Entradas y salidas de vehículos. - Podrán ser independientes o en un solo espacio cuyo ancho no será menor a 3,00 m. libres. En ningún caso, los accesos podrán ubicarse a una distancia inferior a 20,00 m. del vértice de edificación en las esquinas.

6. Instalaciones. - Los terrenos destinados a mecánicas automotrices en el área urbana, deberán contar con todos los servicios de agua, canalización y energía eléctrica. Fuera del área urbana será obligatoria la instalación de un sistema propio de dotación de agua y evacuación de desechos

7. Prevención y control de la contaminación de aguas y sistema de evacuación. - La prevención y el control de la contaminación de las aguas por estos establecimientos, se realizará conforme al Reglamento para la Prevención y Control de la Contaminación Ambiental, en lo relativo al recurso agua, emitido por el Ministerio de Salud, mediante Acuerdo Ministerial No. 2144; y conforme con las disposiciones que la Dirección de Ambiente Municipal emitiera para la prevención y control de la contaminación producida por las descargas líquidas industriales y las emisiones hacia la atmósfera, entre otras:

- a) Se prohíbe toda descarga de residuos líquidos a las vías públicas, canales de riego y drenaje o sistemas de recolección de aguas lluvias y acuíferos, y a todo cuerpo de agua.
- b) Se prohíbe la utilización de aguas naturales de las redes públicas o privadas y las de las aguas lluvias, con el propósito de diluir los afluentes líquidos no tratados.
- c) La Dirección de Agua Potable y Alcantarillado fijará en cada caso las normas que deben cumplir las descargas a un cuerpo de agua o a un alcantarillado, previamente a la instalación, modificación, ampliación de una fuente contaminante, no obstante, lo cual se observará lo siguiente:

8. No se descargará a los colectores de aguas servidas

- a) Aguas con sustancias solubles en hexano (grasas y aceites) mayores a 50 mg/l.
- b) Ácidos o bases que puedan causar contaminación; gasolina, solventes y otros líquidos, sólidos o vapores inflamables o explosivos.
- c) Desechos sólidos o basuras que puedan obstruir los colectores.
- d) Sólidos sedimentables que puedan depositarse en las redes de alcantarillado, en cantidades mayores a 10 ml/l.
- e) Residuos tóxicos que representen peligro para la planta de tratamiento y/o a las personas.
- f) No se permitirá la entrada de aguas lluvias al sistema de aguas servidas.
- g) No se descargará la entrada de aguas lluvias ni de ningún otro vertido, excepto si se adoptan las disposiciones establecidas.
- h) Se construirán instalaciones para separación de grasas, aceites y materiales granulares, cuya operación y mantenimiento correrán a cargo del propietario.



- i) Se deberán construir cajas de inspección de fácil acceso para observación, control toma de muestras y medición de caudales.
- j) El GAD Municipal controlará la implementación de los sistemas de tratamiento que se requieran la calidad de los afluentes.

9. Identificación de establecimientos. - Todos los establecimientos afectados por esta Sección, deberán exhibir su rótulo en el que constarán claramente: la identificación del tipo de taller, la capacidad vehicular aprobada y el número de inscripción del Título profesional de Maestro de Taller, conforme a la ordenanza que regula la publicidad.

10. Prohibición de uso de calzadas y aceras. - Se prohíbe la utilización y ocupación de calzadas, aceras y vías públicas para la realización de cualquier tipo de trabajo inherente a las actividades de estaciones de servicio, gasolineras, mecánicas en general, talleres automotrices, electricistas, vulcanizadoras y tapicerías.

Art. 12.- Contenido mínimo de los proyectos. - Condiciones técnicas mínimas exigidas en todo proyecto que se presente para su aprobación serán:

- a) Plano de ubicación, a una escala no menor de 1:10.000 debiendo abarcar una zona de 300 metros de radio, con su correcta orientación y nombres de calles, avenidas, plazas, etc. inscrito en una circunferencia.
- b) Planta de emplazamiento o implantación, a una escala mínima de 1:200 en el que se anotará claramente las medidas y ángulo del terreno.
- c) Cuadro de áreas dentro de la primera lámina de planos arquitectónicos, se elaborará un cuadro de áreas de la manera establecida en el cuadro N° 1:
- d) Para levantamientos se ubicará las cartas topográficas del IGM.

NOTAS PRELIMINARES AL CUADRO N° 1:

1. No se computarán las áreas correspondientes a circulaciones generales (escaleras, ascensores y sus cajas, hall de circulación vertical, pasillos comunes de circulación horizontal), estacionamientos cubiertos, áreas de subsuelo que no estén destinadas a vivienda, oficinas y marquesina de acceso;
2. En licencias de construcción se aceptarán excedentes o diferencias entre el área de escritura con respecto al área de levantamiento con una tolerancia máxima del 15% caso contrario se solicitará la regularización de excedentes y para fraccionamientos o para proyectos futuros en declaratoria de propiedad horizontal no debe existir ninguna diferencia o excedente de área entre escritura y levantamiento topográfico.
3. De no coincidir las áreas del cuadro con las áreas de los planos, estos serán automáticamente rechazados.

CUADRO No. 1

	Área del terreno según levantamiento.:	COS PB (%)	COS TOTAL (%)
--	--	------------	---------------



PIT 1U			Área del terreno según escritura.:					
Piso	Nivel (m)	Observaciones	Área				Resumen Área	Resumen Área
			Área No		Área Útil			
Planta Baja	+ 0,00	Legalización						
Primera Planta	+ 3,00	Modificación						
Segunda Planta	+ 6,00	Ampliación						
SUBTOTAL			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL			0,00					

Fuente: PUGS SPH 2024

Elaborado por: Equipo Consultor

- a) **Área Bruta:** Área construida. - Son todas las áreas cubiertas de un proyecto, sean estas cerradas, semiabiertas o abiertas.
- b) **Área Útil:** Área construida menos área no computable.
- c) **Coefficientes de ocupación:** En la zonificación se determinan el número de niveles permitidos y el porcentaje del área libre en relación con la superficie del terreno. El coeficiente de ocupación del suelo (COS), se establece para obtener la superficie de aprovechamiento en planta baja, restando del total de la superficie del predio el porcentaje de área libre que establece la zonificación. Se calcula con la expresión siguiente: $COS = \% \text{ de área libre (expresado en decimales)} / \text{Superficie total del predio}$. La superficie de aprovechamiento es el resultado de multiplicar el COS, por la superficie total del predio.
El coeficiente de utilización del suelo (COS TOTAL), es la relación aritmética existente entre la superficie total construida en todos los niveles de la edificación y la superficie total del terreno. Se calcula con la expresión siguiente:
 $COS \text{ TOTAL} = (\text{superficie de aprovechamiento} \times \text{número de niveles permitidos}) / \text{superficie total del predio}$.
La superficie máxima de construcción es el resultado de multiplicar el COS TOTAL por la superficie total del predio.
Valores establecidos en la Tabla de Zonificación que guarda relación con el área del lote y su máxima edificabilidad en valores porcentuales de ocupación mínima y total.

Art. 13.- Trámite de solicitudes. - Para iniciar el trámite correspondiente, se deberá cumplir con todos los requisitos que se necesitan, si no se cumple, no se podrá iniciar el trámite siendo



necesario que el peticionario fije el domicilio y un número de teléfono convencional, celular y correo electrónico, para notificaciones.

Art. 14.- Tiempo de validez de los documentos. - Los documentos correspondientes al Informe Predial Regulación Urbana del Suelo (IPRUS), tendrá una validez de 365 días calendario salvo de existir cambios en los Polígonos o en las Unidades de Actuación Urbana; la Aprobación de Planos, Permisos de Construcción, Zonificaciones, etc., que se otorguen en la Dirección de Obras Públicas o área municipal competente, que sean requisito para el trámite pertinente, tendrán un tiempo de validez de dos años calendario contados a partir de la fecha de expedición, caso contrario se mandará a archivar.

Una vez comunicado, por parte de la Dirección de Obras Públicas o área municipal competente, al correo electrónico del profesional, que el proceso/trámite de aprobación se encuentra listo, si los propietarios, interesados o sus representantes no acudan a la municipalidad para retirar dichos trámites en el plazo de 60 días contados a partir de su aprobación, se procederá a la baja y archivo de los mismos, previa inspección e informe del área municipal competente.

Por ningún motivo se cursará tramitación alguna en la Municipalidad, si el tiempo de validez de uno o más documentos hubiere expirado al momento de su presentación.

Art. 15.- Plazo para la aprobación de planos. - La Dirección de Obras Públicas por medio de la Jefatura de Planificación, comunicará al interesado el resultado de la aprobación de los planos presentados, en el término máximo de hasta 15 días, a partir de la fecha de su presentación, siempre y cuando se cumpla con todos los requisitos.

Cuando se tratare de proyectos mayores como: fraccionamientos; lotizaciones; conjuntos habitacionales u otros que requieran informes adicionales o especiales, de Direcciones y Jefaturas del GADMSPH u otros organismos externos, el termino máximo de hasta 30 días.

Art. 16.- Planos rechazados. - En caso de que los planos presentados no fueren aprobados, la Dirección de Obras Públicas por medio de la Jefatura de Planificación, debe expedir un informe indicando todas las objeciones a la aprobación de los mismos. A base de este informe, el interesado debe efectuar correcciones y modificaciones en los planos y presentarlos nuevamente para su aprobación.

La Dirección de Obras Públicas por medio de la Jefatura de Planificación, no podrá rechazar por segunda ocasión los planos modificados por otras causas que no fueren las que motivaron la reprobación en su primera instancia.

Art. 17.- Requisitos para trámites de aprobación de planos. Para todo trámite dentro del GADMSPH se deberá presentar la factura electrónica de parte del profesional responsable de los trabajos contratados indicando el servicio profesional a dar, conforme la obligatoriedad dispuesta por la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley Orgánica para el Desarrollo Económico y Sostenibilidad Fiscal

17.1.- Informe predial de regulación urbana uso de suelo (línea de fábrica) - IPRUS.



Fraccionamientos, edificaciones, cerramientos, y otros fines:

- a) Copia de la cédula y papeleta de votación vigente.
- b) Copia de pago del impuesto predial.
- c) Certificado del Registro de la Propiedad actualizado.
- d) Adquirir hoja para impresión del IPRUS.
- e) Certificado de no adeudar al GADMSPH.

17.2.- Arquitectónicos y estructurales.

La Dirección de Obras Públicas por medio de la Jefatura de Planificación, aceptará planos sin enmendaduras ni tachones, para construcciones nuevas, adecuaciones, modificaciones, ampliaciones, remodelaciones, sustituciones, legalizaciones, proyectos y viviendas de interés social cuando cumplan los siguientes requisitos:

Requisitos para edificaciones

CARPETA N°. 1:

1. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPROUS).
2. Dos copias de planos arquitectónicos.
3. Dos copias de planos estructurales
4. Contrato de Dirección técnica de construcción.

CARPETA N°. 2:

1. Copia del Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo
2. Adjuntar Formularios FPA, FPE, FPC adquirir en ventanilla y también el formulario del INEC.
3. Certificado actualizado de no adeudar al GADMSPH.
4. Escritura del predio.
5. Archivos digitales de la parte arquitectónica y de instalaciones de servicios básicos e implantación georreferenciada.
6. Archivos digitales de la parte estructural (estudio de suelo para edificaciones generales mayores o igual a 300m² de construcción.
7. Adjuntar el registro, permiso ambiental y uso de suelo tanto para talleres, naves, galpones, fabricas industriales, centros de convenciones, salones múltiples, bares discotecas, moteles, y todo equipamiento que genere algún tipo contaminación ambiental.
8. Adjuntar plano y memoria certificado por el Cuerpo de Bomberos que dé cumplimiento a la NEC-HS-CI: Contra Incendios (2019).

Las dos carpetas tamaño A4, que contendrán los documentos antes descritos, tendrán en su parte frontal identificado el tipo de proyecto, el nombre del profesional, el nombre del propietario y la fecha de ingreso, clave catastral y número telefónico del propietario.



En el caso de que un grupo familiar este dentro de los quintiles 1 y 2 certificado por el “Registro Social del Ecuador” del área rural del cantón y que se compruebe su situación económica la municipalidad facilitará el diseño arquitectónico de una vivienda tipo, en base al grupo familiar, que en ningún caso sobrepase los 81 m², siendo compromiso de la persona beneficiaria de esta ayuda anexar los documentos que se necesitan para la aprobación de los mismos y el pago por aprobación de planos, correspondiente al tres por mil (3x1000) del valor total de la construcción. En el caso de no sujetarse al plano entregado se tendrá que aplicar las sanciones determinadas en la presente ordenanza.

La Dirección de Obras Publicas por medio de la Jefatura de Planificación, en el caso de edificaciones de carácter vertical u horizontal, y que superen los mil metros cuadrados de construcción, solicitará la presentación de diseños especializados de ingeniería, sea estructural, sanitaria, eléctrica, mecánica o de comunicaciones, estudio de suelos u otros, en relación con la importancia del trabajo y de acuerdo a las disposiciones y normas vigentes sobre la seguridad y estabilidad de las mismas.

Para proyectos de licencia de edificación mayores, cuando un proyecto sobrepase los 1.000 metros cuadrados de construcción, 10 unidades de vivienda o 5 pisos de altura, deberá adjuntarse adicional al contenido de las carpetas 1 y 2, los siguientes documentos:

1. Informe de factibilidad de los servicios de agua potable y alcantarillado sanitario, emitido por la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado, queda en esta dependencia en solicitar los estudios hidrosanitarios.;
2. Informe de aprobación de la memoria técnica y planos de telefonía por parte de la Corporación Nacional de Telecomunicaciones (CNT), elaborados por un profesional de la materia;
3. Informe de factibilidad del servicio eléctrico, queda en responsabilidad de la empresa eléctrica en solicitar estudios completos como memoria técnica, planos eléctricos y presupuesto por parte de EMELNORTE, elaborados por un profesional de la materia;
4. Informe de aprobación de los Estudios Especiales (EE), relacionado al Sistema de Prevención y Protección de Incendios, por parte del Cuerpo de Bomberos de San Pedro de Huaca, firmado por un profesional de la materia.
5. Estudio de Suelos, firmado por un Ingeniero Civil (este también se solicitará a partir de 3 pisos o galpones mayores a 300m²)

En el caso de viviendas de una sola planta en el área urbana y en el área rural con cubierta inclinada, en las que se utilice materiales como: zinc, teja, asbesto cemento, galvalume, loseta sobre hierro o madera que no supere los 81 m², deberán presentar una sola lámina arquitectónica con detalles estructurales firmado por los dos profesionales, anexando la siguiente documentación:

- a) Copia de cédula de ciudadanía y certificado de votación vigentes;
- b) Copia de la escritura del predio
- c) Hoja estadística del INEC (Formulario de construcción)
- d) Copia de la carta de pago del impuesto predial



- e) Certificado de no adeudar al GADMSPH.
- f) Certificado de gravámenes
- g) Formulario FPA
- h) Informe de regulación municipal (línea de fábrica)
- i) Tres copias de planos arquitectónicos en láminas A1, con detalles estructurales a escala 1:100 como mínimo firmados por el propietario y el profesional.
- j) Respaldo digital del proyecto en CD en formato CAD.
- k) Registro municipal profesional

Para el caso de viviendas de interés social, como son los proyectos que el Estado ecuatoriano promociona a través de los incentivos de vivienda urbana nueva, vivienda rural nueva, sustituciones y mejoramiento urbano o rural, que cuentan con un diseño establecido por parte del MIDUVI (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda) o de la Entidad Técnica, calificada para efecto, los requisitos son:

- a) Copia de cédula de ciudadanía y papeleta de votación vigentes;
- b) Certificado del Registro de la Propiedad;
- c) Hoja estadística del INEC;
- d) Copia de la carta de pago del impuesto predial;
- e) Formulario de Varios Trabajos;
- f) Certificado de no adeudar al GADMSPH,
- g) Informe de Regulación Urbana;
- h) Tres copias de planos arquitectónicos con detalles estructurales de ser del caso.

17.3.- Varios trabajos.

- a) Formulario de trabajos varios
- b) Informe Predial de Regulación Uso del Suelo (IPROUS)
- c) Certificado de No adeudar al GADMSPH.
- d) Copia del pago del impuesto predial
- e) Copia de la cédula de ciudadanía y papeleta de votación vigentes.
- f) Informe técnico desarrollado por un profesional de la construcción registrado en el GADMSPH (Solo en caso de derrocamientos, desbanques, rellenos).
- g) Contrato de dirección técnica o construcción (derrocamientos, desbanques, rellenos).

17.4.- Declaratoria de propiedad horizontal

Requisitos para la declaratoria de propiedad horizontal y vertical para proyectos nuevos (construidos en los últimos 5 años):

1. Oficio dirigido al alcalde
2. Documentos administrativos
 - a) Informe de Regulación Urbana
 - b) Certificado de no adeudar al GADMSPH



- c) Cédula de ciudadanía.
3. Copia auténtica de la escritura de la propiedad del inmueble, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad
4. Reglamento y creación de constitución de la D.P.H.
5. Adjuntar Planimetría aprobada, inscrita y marginada.
6. Adjuntar Memoria fotográfica de las edificaciones existentes e indicar el porcentaje de avance de la construcción de la obra. (Presupuesto valorado de ejecución de obra).
7. Certificado de factibilidad para Declaratoria de Propiedad Horizontal emitido por la Dirección de Obras Publicas por medio de la Jefatura de Planificación.
8. Tres copias de planos del diseño del proyecto a ser declarado en régimen de propiedad horizontal, con sus cuadros y tablas respectivas:
 - a) Tabla de linderos generales y área del terreno
 - b) Tabla resumen de áreas
 - c) Tabla de datos para el cálculo de pago
 - d) Tabla de bienes exclusivos desglosando las alícuotas
 - e) Tabla de resumen de áreas de bienes exclusivos cerrados por cada unidad habitacional.
 - f) Tabla de áreas de bienes comunales generales.
 - g) Tabla de cuadro de linderos de bienes comunales.
 - h) Tabla de avalúo de bienes exclusivos y comunales generales abiertos y cerrados.

Requisitos para la declaratoria de propiedad horizontal y vertical para proyectos antiguos. (edificaciones mayores a 5 años)

1. Oficio dirigido al alcalde
2. Documentos administrativos:
 - a) Informe de Regulación Urbana
 - b) Certificado de no adeudar al GADMSPH
 - c) Cédula de ciudadanía.
3. Copia auténtica de la escritura de la propiedad del inmueble, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad
4. Reglamento y creación de constitución de la D.P.H.
5. Adjuntar planimetría aprobada, inscrita y marginada.
6. Adjuntar memoria fotográfica de las edificaciones existentes e indicar el porcentaje de avance de la construcción de la obra, (presupuesto valorado de ejecución de obra).
7. Certificado de factibilidad para declaratoria de propiedad horizontal emitido por la Dirección de Obras Publicas por medio de la Jefatura de Planificación.
 - a) Tres copias de planos del diseño del proyecto a ser declarado en régimen de propiedad horizontal, con sus cuadros y tablas respectivas:
 - b) Tabla de linderos generales y área del terreno
 - b) Tabla resumen de áreas
 - c) Tabla de datos para el cálculo de pago



- d) Tabla de bienes exclusivos desglosando las alícuotas
 - e) Tabla de resumen de áreas de bienes exclusivos cerrados por cada unidad habitacional.
 - f) Tabla de áreas de bienes comunales generales.
 - g) Tabla de cuadro de linderos de bienes comunales.
 - h) Tabla de avalúo de bienes exclusivos y comunales generales abiertos y cerrados.
8. Impresión de tablas en formato A4.
9. Un juego completo de planos de las edificaciones aprobados por la Municipalidad, y en el caso de que no existan planos aprobados de las edificaciones, el interesado deberá legalizar las edificaciones existentes, firmados por el profesional correspondiente, así como un informe sobre las características estructurales de las edificaciones firmado por un Ingeniero Civil;
10. Para las casas que tengan aprobaciones previas adjuntar el formulario de permiso de construcción emitido cuando se realiza la inspección de la ejecución de la cimentación.
11. Informe de la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado, mediante el cual se certifica el buen estado de las instalaciones de provisión de agua potable y recolección de aguas servidas; (certificado del buen estado de las redes hidrosanitarias de la edificación existente.)
12. La NEC-HS-CI: Contra Incendios identifica los casos donde debe presentar la certificación contraincendios aprobada por el cuerpo de Bomberos del Cantón, (edificaciones con aforos mayores a 50 personas, conjuntos mayores a 5 casas, cuando existan más de 2 locales comerciales) en caso de haber la factibilidad de presentar estudio este deberá estar incluido en el estudio hidrosanitario.

17.5.- Trámite de permiso de construcción. -

- a) Solicitud (formulario FPC)
- b) Formulario de planos estructurales (FPE)
- c) Formulario de planos arquitectónicos (FPA)
- d) Informe de Regulación Urbana actualizado.
- e) Comprobante de pago del tres por mil por aprobación de planos.
- f) Comprobante de depósito de la garantía.
- g) Planos estructurales, 1 copia.
- h) Planos arquitectónicos, 1 copia.
- i) Estudio de Suelo, cuando el caso lo requiera, a criterio de la Dirección de Obras Públicas y Jefatura de Planificación.

17.6.- Aprobación de planos de fraccionamientos menores hasta diez lotes. La Dirección de Obras Públicas por medio de la Jefatura de Planificación, revisará los planos de conformidad con los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida al Sr. Alcalde del GADMSPH.
- b) Certificado de no adeudar al GADMSPH.
- c) Informe predial de regulación uso de suelo.



- d) Copia a color de la cédula y certificado de votación vigentes, de los propietarios.
- e) Tres copias de los planos de fraccionamiento georreferenciados, dibujado en escala 1:500, como mínimo formato A3 o superior, firmado por el propietario y el profesional responsable, señalando, áreas y linderos de cada lote, curvas de nivel, accidentes del terreno, construcciones existentes, ángulos, redes de alta tensión, acequias, canales, quebradas, ubicación, afectaciones por ensanche de vías o directrices viales y cuadro de áreas.
- f) Copia de la escritura del predio o certificado del Registro de la Propiedad con el historial del predio.
- g) Levantamiento planimétrico o topográfico georreferenciado del predio, validado por el municipio.
- h) Respaldo magnético de la propuesta y archivo de cuadro de áreas y linderos.
- i) Certificado de Avalúos y Catastros del valor del terreno y de construcción, en base al plano de valoración del catastro predial urbano o rural actualizado.
- j) Adjuntar fotografías del predio.
- k) De no cumplirse con estos requisitos no será aceptada la petición; y,
- l) Los planos deben firmar todos los propietarios, esposo y esposa.

17.7.- Aprobación de planos de fraccionamiento mayor a diez lotes o fraccionamientos en lotes de terrenos mayores a 3000m² (urbanización). - La Dirección de Obras Públicas o área competente, revisará los planos de fraccionamiento de conformidad con los siguientes requisitos:

1. Anteproyecto

a) Documentación administrativa y legal:

- Solicitud dirigida al Sr. Alcalde del GADMSPH.
- Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación vigente del propietario/s del predio
- Certificado de no adeudar al GADMSPH.
- Informe predial de regulaciones de uso de suelo IPRUS
- Adjuntar el pago por concepto de revisión de anteproyecto.
- Copia auténtica de la escritura pública de propiedad del inmueble, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.
- Certificado del Registro de la Propiedad actualizado.

b) Documentación técnica:

- Factibilidad del servicio de agua potable y alcantarillado de parte del área municipal a cargo.
- Factibilidad de servicio eléctrico de parte de EMELNORTE
- Adjuntar la planimetría o altimetría aprobada física y en digital.
- Adjuntar el archivo digital de fraccionamiento debidamente georreferenciada, escalada y topología.



2. Proyecto definitivo

- a) Documentación administrativa y legal:
- Solicitud dirigida al Sr. Alcalde del GADMSPH.
 - Pago de tasa por servicios administrativos
 - Certificado de no adeudar al GADMSPH.
 - Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación vigente del propietario/s del predio.
 - Informe predial de regulaciones de uso de suelo IPRUS
 - Adjuntar planimetría aprobada
 - Adjuntar certificación o informe de aprobación de parte de la instancia técnica municipal y comprobante de pago de anteproyecto.
 - Adjuntar fraccionamiento de lotes, dibujado a escala 1:500 como mínimo
 - Certificado del Registro de la Propiedad actualizado.
 - Estudio aprobado completo incluye laminas memoria técnica y presupuesto de las redes de agua potable, firmado por el propietario y el profesional responsable.
 - Aprobación certificación, memoria y planos de estudios especiales EE, relacionado al Sistema de Prevención y Control de Incendios aprobado por el cuerpo de bomberos.
 - Estudio aprobado completo incluye memoria técnica y presupuesto de las redes de alcantarillado sanitario y pluvial, firmado por el propietario y el profesional responsable
 - Estudio completo incluye planos, memoria técnica y presupuesto de las redes eléctricas.
 - Estudio completo incluye planos, memoria técnica y presupuesto de las redes de telecomunicación.
 - Estudio completo incluye planos de detalles de aceras, bordillos, calzada y diseño con césped, árboles, arbustos, flores y acometidas de regadío en área verde o comunal. Anexar cortes transversales de las vías de acuerdo al ancho de cada una de ellos.

17.8.- Devolución de garantía de edificaciones:

- a) Solicitud de devolución dirigida al Sr. Alcalde del GADMSPH;
- b) Formulario del permiso de construcción aprobado a la fecha de la construcción, o formulario de varios trabajos (FPC, y FVT);
- c) Copia de los planos arquitectónicos y estructurales aprobados;
- d) Certificado bancario del beneficiario directo, sea cuenta corriente o de ahorros de bancos o cooperativas registradas en el Banco Central del Ecuador; para realizar la transferencia del fondo de garantía;
- e) Copias de la cédula de ciudadanía y certificado de votación vigente;
- f) Carta del último pago del impuesto predial;
- g) Certificado de no adeudar al GADMSPH; y
- h) Copia del pago del fondo de garantía.



Estos requisitos se observarán en lo que fuere pertinente y aplicable conforme la manera de instrumentación de la garantía otorgada.

17.9.- Ampliación de plazo de garantía:

Los requisitos que se deben presentar con 15 días de anticipación como mínimo, caso contrario estos no serán recibidos, son:

- a) Solicitud dirigida al Sr. Alcalde del GADMSPH.
- b) Copias de cédula de ciudadanía y papeleta de votación vigente.
- c) Copia del pago del impuesto predial.
- d) Certificado de no adeudar al GADMSPH.
- e) Copia del fondo de garantía.

17.10.- Intervenciones en edificaciones patrimoniales. - La Dirección de Obras Publicas por medio de la Jefatura de Planificación, revisará los planos de conformidad con los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida al Sr. Alcalde del GADMSPH
- b) Certificado IPROUS
- c) Certificado de gravamen actualizado
- d) Copia de cédula de ciudadanía, certificado de votación del propietario, vigentes
- e) Certificado de no adeudar al GADMSPH.
- f) Copia de la escritura
- g) Certificado del pago del impuesto predial

1. Expediente Técnico:

- a) Planos de anteproyecto.
- b) Memoria Descriptiva, donde se indicará de forma detallada el sistema constructivo y materialidad de la edificación (datos técnicos del proyecto de intervención. Fichas de identificación de lesiones. Descripción de la lesión – Ubicación – Fotografía – Sistema Constructivo Afectado – Tipo de elemento – Tipo de lesión – Descripción del Material – Cuantía de la lesión – Análisis de las causas – Observaciones
- c) Propuesta de intervención Fichas de Propuesta de intervención. Lesión – detalle de Solución - Tipo de Actuación – Propuesta de intervención – Ejecución – Observaciones. Cuadro de Materiales. Composición de materiales Descripción del proceso patológico. Cuadro de patologías. Procesamiento de Imagen de Patologías. Pisos – Muros – Cubierta – Fachadas. Descripción de la Lesión. Lesión - Descripción Daño Mecánico y Conclusiones.
- d) Documentación histórica y fotográfica del bien inmueble (interior y exterior), con una resolución mínima de 300 dpi.
- e) Levantamiento planimétrico.
- f) Lámina del estado actual incluye (plantas, elevaciones y secciones y la elevación general de la manzana).



- g) Lámina de la propuesta incluye (plantas, elevaciones y secciones y la elevación negral de la manzana).

2. Lineamientos Técnicos:

- a) Planos arquitectónicos definitivos contenido: ubicación, implantación de manzana, plantas arquitectónicas incluidas, las de cubiertas, fachadas de edificación agregando, las casas colindantes otras fachadas hacia el interior del predio y cortes (mínimo 2). Todos los elementos antes señalados deberán ir en planos de estado actual con la identificación y señalamiento de patologías de la edificación; planos de intervención donde consten tanto los componentes que se conservan, se modifican o se suprimen, como las intervenciones específicas que solucionen las patologías señaladas en los planos de estado actual; y planos de propuesta con los usos en todos los ambientes, materiales, solución a las patologías detectadas, cuadro de áreas y detalles arquitectónicos y constructivos para su cabal comprensión.
- b) Detalles constructivos, a escala 1:5 / 1:10
- c) Planos de ingenierías en función de la intervención a realizar
- d) Se presentará 2 copias de los planos en formato A1 y CD, con los archivos digitales de lectura en formato CAD, que contengan toda la información en los planos impresos de la propuesta arquitectónica.

17.11.- Usos de suelo. -

- a) Solicitud dirigida al Sr. Alcalde del GADMSPH
- b) Copia del pago del impuesto predial.
- c) Copia de cedula de ciudadanía y papeleta de votación vigente.
- d) Certificado de no adeudar al GADMSPH.

Para la emisión de certificaciones de uso de suelo de establecimientos que generen algún tipo de contaminación o conflicto social, obligatoriamente deberán obtener el registro municipal de actividad ambiental, así como los establecimientos que estén fuera del radio de influencia como instalaciones que presten servicio de diversión como karaokes, discotecas, bares, salones de recepción u otros similares.

Se prohíbe conceder uso de suelo para el funcionamiento de bares, establecimientos destinados al expendio de licor, discotecas, karaokes, juegos electrónicos en un radio de 100 m, distancia medida desde el cualquier vértice del perímetro de los establecimientos educativos, parques, espacios públicos, zonas religiosas y centros de salud.

17.12.- Actualización del permiso de construcción. -

- a) Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación, vigentes.
- b) Dos fotografías del terreno donde van a construir.
- c) Formulario de regulación urbana.
- d) Certificado de no adeudar al GADMSPH.
- e) Formularios F.P.A., F.P.E. y F.P.C.



- f) Tres copias de los planos arquitectónicos y estructurales aprobados.
- g) Comprobante de pago del dos por mil por aprobación de planos.
- h) Comprobante del depósito de garantía.
- i) En caso de utilizar la vía pública con materiales de construcción, debe tramitar el permiso en la Dirección de Obras Publicas a través de la Jefatura de Planificación Urbana y Rural.

17.13.- Regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano y rural. -

- a) Solicitud dirigida al Sr. Alcalde del GADMSPH;
- b) Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación vigente;
- c) Copia de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad;
- d) Copia del pago del impuesto predial del año en curso;
- e) Certificado de gravamen actualizado, a la fecha de inicialización del trámite;
- f) Levantamiento topográfico georreferenciado, con dimensiones, colindantes, representando datos de la escritura y del excedente, aprobado por el GADMSPH;
- g) Informe predial de regulación uso suelo IPROUS
- h) Escritura pública de declaración juramentada, indicando no afectar a terceros, y declarar todo su excedente mediante el levantamiento planimétrico.
- i) Archivo magnético del levantamiento planimétrico (CD) y documentos escaneados
- j) Además, se aplicará lo dispuesto en el Capítulo II, Título II, DE LA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LOS PROCESOS DE TITULACION ADMINISTRATIVA PARA: INCORPORAR BIENES INMUEBLES VACANTES O MOSTRENCOS AL PATRIMONIO MUNICIPAL, PREDIOS URBANOS EN POSESION DE PARTICULARES; REGULARIZACION DE EXCEDENTES Y DIFERENCIA DE AREAS DE TERRENOS URBANOS Y RURALES DE ERROR DE CALCULO O MEDICION; ADJUDICACIONES FORZOSA con excepción del artículo 26.

17.14.- Adjudicación de tierras con el MAG/MIDUVI

- a) Solicitud dirigida al Sr. Alcalde del GADMSPH.
- b) Línea de fábrica (Regulación Urbana).
- c) Certificado de Avalúos y Catastros actualizado.
- d) Certificado de no adeudar al GADMSPH.
- e) Copia de cédula de ciudadanía y papeleta de votación vigente.
- f) Copia del pago del impuesto predial del lote a adjudicarse.
- g) Declaración juramentada notariada del solicitante indicando no afectar a terceros, indicando origen de posesión, linderos y excluyendo al municipio de cualquier responsabilidad.
- h) Información en formato digital (planimetrías)



- i) Planimetrías 5 juegos, formato de cada institución, firmadas por los interesados.

17.15.- Legalización de predios mostrencos. -

- a) Solicitud dirigida al Sr. Alcalde del GADMSPH.
- b) Copias de cédula de ciudadanía y papeleta de votación vigentes de cada cónyuge.
- c) Copia del RUC.
- d) Certificado de no adeudar al GADMSPH, del poseionario y del cónyuge.
- e) Pago del impuesto predial del lote en referencia.
- f) Pago tasa por inicio de procedimiento administrativo.
- g) Copia de carta de defunción en caso de constar a nombre de una persona fallecida.
- h) Escritura pública de declaración juramentada en la que conste:
 - ✓ Origen de posesión.
 - ✓ Posesión ininterrumpida del bien inmueble de al menos 10 años.
 - ✓ Estado civil.
 - ✓ No existir reclamos o discusión de linderos con colindantes excluyendo de responsabilidad al GADM SPH.
- i) Informe de Regulación Urbana para bienes que se encuentran en posesión de particulares emitidos por la dirección de planificación (se exceptúa la escritura).
- j) Poder especial y exclusive otorgado a una tercera persona en caso de que el poseionario se encuentre ausente.
- k) Levantamiento planimétrico geo-referenciado con dimensiones identificando colindantes aprobado por la Dirección de Obras Públicas o área competente. (información en formato digital - planimetría).

Art. 18.- Garantías por construcción de edificaciones. - La Municipalidad de Huaca, exigirá un fondo de garantía, determinado de la siguiente manera:

PAGO DE APROBACIÓN DE PLANOS

PAGO DE APROBACIÓN DE PLANOS			
M2 A CONSTRUIR (verificar FORMULARIO INEN y CUADRO DE ÁREAS EN PLANOS O FPA)	VALOR APROXIMADO DEL M2 DE CONSTRUCCIÓN	TASA 3X1000	VALOR A PAGAR (M2 A CONSTRUIR X VALOR M2 DE CONSTRUCCIÓN X TASA 0.3%)
120	379,25	0,3%	136,53



PAGO POR APROBACIÓN DE GARANTÍAS			
M2 A CONSTRUIR (verificar FORMULARIO INEN y CUADRO DE ÁREAS EN PLANOS O FPA)	VALOR APROXIMADO DEL M2 DE CONSTRUCCIÓN	TASA 2,5% AV. DE CONST.	VALOR A PAGAR (M2 A CONSTRUIR X VALOR M2 DE CONSTRUCCIÓN X TASA 2.5%)
120	379,25	2,5%	1.137,75

PAGO POR APROBACIÓN DE GARANTÍAS PROGRAMAS DE INTERÉS SOCIAL			
M2 A CONSTRUIR (verificar FORMULARIO INEN y CUADRO DE ÁREAS EN PLANOS O FPA)	VALOR APROXIMADO DEL M2 DE CONSTRUCCIÓN	TASA 2,5% AV. DE CONST.	VALOR A PAGAR (M2 A CONSTRUIR X VALOR M2 DE CONSTRUCCION X TASA 2.5%)
120	379,25	2,5%	182,04

Fuente: PUGS SPH 2024

Elaborado por: Equipo Consultor

Para programas de vivienda en general el 2.5% del presupuesto de la obra sin acabados, en base a los anexos, con el objeto de que la construcción se sujete a los planos y estipulaciones aprobados por el Municipio; este fondo servirá para asegurar el cumplimiento de las disposiciones de la ordenanza. Este fondo de garantía tendrá vigencia de dos años a partir de la fecha de depósito/otorgamiento; en el caso de que, por alguna razón justificable al término de dos años el propietario no ha terminado la construcción, quince días antes de su vencimiento podrá solicitar, por una sola vez, la ampliación del plazo del mismo por un período de hasta



dos años, manteniéndose de esta manera vigente el fondo de garantía. No se permitirá peticiones de prórroga por partes, sino una sola vez.

Cuando los proyectos de construcción superen los 1.000 m² (Anexo 01), el fondo de garantía correspondiente podrá ser depositado a la cuenta bancaria del GAD Municipal de San Pedro de Huaca en efectivo u otorgar una Póliza/Garantía, que asegure el cumplimiento de la construcción de acuerdo a los planos aprobados y demás disposiciones de esta ordenanza, de igual manera podrá aprobarse en máximo 2 etapas.

De existir proyectos o conjuntos habitacionales que superen los 2.000 m² (Anexo 01), el fondo de garantía correspondiente podrá ser depositado a la cuenta bancaria del GAD Municipal San Pedro de Huaca en efectivo u otorgar una Póliza/Garantía, que asegure el cumplimiento de la construcción de acuerdo a los planos aprobados en dos etapas máximo y demás disposiciones de esta ordenanza.

El Fondo de Garantía podrá rendirse e instrumentarse de la siguiente manera:

- a) Mediante dinero en efectivo o cheque certificado
- b) Mediante garantía incondicional, irrevocable y de cobro inmediato, otorgada por un banco o institución financiera legalmente establecidos en el país.
- c) Mediante fianza instrumentada en una póliza de seguros, incondicional e irrevocable, de cobro inmediato, emitida por una compañía de seguros legalmente establecida en el país.

Si el usuario así lo desea, podrá solicitar la devolución parcial del fondo de garantía que aplica para fondo de garantía en efectivo o cheque certificado, calculado de acuerdo al estado constructivo de la obra, siempre y cuando la obra justifique un avance mayor al 80%; la devolución del dinero, no será mayor al 50% del total del valor depositado, para que dentro del período restante de vigencia de la garantía la construcción esté totalmente terminada, caso contrario sin reclamo alguno el restante 50%, no será reembolsable. En estos casos el valor se calculará de acuerdo a la tabla elaborada por parte de la Dirección de Obras Públicas o área competente y estará sujeta a cambios que se den en los costos de la construcción.

Los fondos de garantías consignados/otorgados, serán custodiados por la Tesorería Municipal; referente a los fondos de garantía contemplados en las letras b) y c), de no existir petición para devolución o renovación, la Tesorería Municipal procederá con la ejecución de las garantías 10 días antes de su vencimiento, no admitirán cláusula alguna que establezca trámite administrativo previo para su ejecución, bastando para el efecto el requerimiento de la Tesorería Municipal; en todos los casos el GAD Municipal de San Pedro de Huaca, tendrá preferencia sobre cualquier otro acreedor.

1. Devolución de garantías. - La Tesorería Municipal devolverá al propietario o representante legal, las garantías otorgadas, previa la presentación del Permiso de Habitabilidad conferido por la Dirección de Obras Públicas o área competente. La solicitud de devolución de garantías se lo realizara a través de la Tesorería Municipal por ser custodios de los fondos de garantías consignados/otorgados; mismas que certificarán el tiempo de su vigencia o no y de



tener derecho a su devolución se correrá traslado a la Jefatura de Planificación Urbana para que se continúe con el trámite de verificación de cumplimiento de las obras.

2. Prescripción. - Si la devolución del valor de la garantía no hubiere sido solicitada en el plazo de dos años, contados a partir de la fecha en que fue consignado/otorgado al GAD Municipal, prescribirá el derecho de devolución y pasará a formar parte de los fondos municipales.

En caso de que el usuario haya incumplido o contravenido a lo aprobado en planos, perderá el fondo de garantía, previo al informe de la Jefatura de Planificación Urbana y la petición pertinente del Director Financiero, y además el GADMSPH se reserva el derecho de emprender las acciones que las ordenanzas y la ley le asista.

Art. 19.- Garantías para la ejecución de las obras de infraestructura básica de urbanización. Se presentará por parte del promotor ante la Dirección Financiera del GADMSPH en forma previa y como requisito para la inscripción en el Registro de la Propiedad del proyecto de fraccionamiento, las respectivas garantías para la ejecución de las obras de infraestructura básica de urbanización, que podrán ser las siguientes:

- a) Garantía incondicional, irrevocable y de cobro inmediato, otorgada por un banco o institución financiera establecidos en el país o por intermedio de ellos;
- b) Fianza instrumentada en una póliza de seguros, incondicional e irrevocable, de cobro inmediato, emitida por una compañía de seguros establecida en el país;
- c) Primera y preferente hipoteca de bienes raíces, según el correspondiente avalúo catastral;
- d) Certificados de depósito a plazo, emitidos por una institución financiera con calificación de riesgos mínimo AA, establecida en el país, endosados por valor en garantía a la orden de la Entidad Garantizada y cuyo plazo de vigencia sea mayor al estimado para la ejecución de las obras.

Todas las garantías antes indicadas deberán cubrir el costo total de las obras de infraestructura básica del proyecto de urbanización y el tiempo de ejecución previsto en el respectivo permiso de construcción.

Art. 20.- Presentación de proyectos de aumentos o modificaciones. - En caso de alteraciones, reconstrucciones y reparaciones, los planos comprenderán tanto las partes nuevas como las secciones afectadas del edificio existente, a fin de verificar sus condiciones futuras de seguridad, a más de todas las disposiciones pertinentes de esta Ordenanza.

Estos planos se destacarán de la siguiente forma:

- a) Demoliciones: color amarillo
- b) Construcción nueva: color rojo
- c) Construcción sin demoler: sin color.

Para tramitar su aprobación, se adjuntarán los planos del estado actual de la obra.



Art. 21.- Modificaciones en planos aprobados antes de iniciar la construcción. - Todo cambio sustancial en los planos aprobados antes de su ejecución requiere la presentación de otro nuevo proyecto sujeto a nueva aprobación, exento de la tasa de aprobación de planos, siempre que se mantenga como máximo el área del proyecto original.

En todo caso de existir aumento en el área del proyecto o cambio de tipología que implique una mayor inversión, la Jefatura de Planificación Urbana y Rural, establecerá motivadamente el arancel correspondiente a dicho exceso.

Art. 22.- Modificaciones en planos aprobados durante la construcción. -Si durante la construcción de un edificio se desea hacer cambios sustanciales en base al uso de la distribución de los ambientes, con relación a los planos aprobados, debe solicitarse una nueva aprobación de la Jefatura de Planificación Urbana y Rural, antes de efectuar los cambios en la obra. El plano que indique los cambios debe presentarse siguiendo el mismo trámite de aprobación establecido en esta ordenanza, se actualizara únicamente los documentos que sean necesarios. Si no se cumple con lo establecido la obra será suspendida temporalmente hasta que cumpla con el presente artículo de no hacerlo no se devolverá la garantía.

Art. 23.- Consulta de anteproyectos. - El proyectista podrá presentar un anteproyecto en consulta a la Dirección de Obras Públicas, cuando a su criterio lo crea necesario. De así hacerlo, deberá presentar los siguientes documentos:

- a) Solicitud de aprobación del anteproyecto, al Sr. Alcalde del GADMSPH;
- b) Copia del Informe de Regulación Urbana actualizado; y,
- c) Un juego de planos en los que conste claramente el proyecto en cuestión.

Art. 24.- Estudio del sistema de excavación. - Cuando se trata de edificios de envergadura o que tengan inmediata relación con el o los contiguos, el constructor deberá diseñar el proceso de excavación, que será aprobado con los respectivos planos en la Dirección de Obras Públicas, la misma que inspeccionará periódicamente el procedimiento y de esta manera aprobará por etapas la excavación.

Art. 25.- Inspección a la cimentación, armado de losas, armado de cubiertas y elementos estructurales. - La Dirección de Obras públicas por medio de la Jefatura de Planificación Urbana y Rural, procederá a la inspección de la obra en la fase de cimentación, luego de la cual, procederá a emitir el permiso definitivo de construcción si está acorde con los planos aprobados, de no ser así se suspenderá inmediatamente la construcción hasta que el propietario, director técnico o constructor justifiquen los cambios realizados y se proceda con la autorización de los mismos siguiendo el procedimiento establecido en la presente Ordenanza. La suspensión la realizará el funcionario competente, mediante un informe motivado.

Durante el proceso el funcionario que emitió el permiso de construcción, revisará la obra de forma periódica para lo cual emitirá un informe de su visita. Estas se realizarán en las etapas de armado de cimentación, armado de losas de entrepiso y/o cubiertas.



En el proceso de visitas el área municipal competente verificará la identificación de la obra; y las normas de seguridad tanto de la obra como de su personal.

CAPITULO V PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN

Art. 26.- Permisos de construcción.- La Dirección de Obras Publicas por medio de la Jefatura de Planificación Urbana y Rural, otorgará al solicitante el permiso de construcción para: vivienda nueva; ampliación; modificación; sustitución; remodelaciones; fraccionamientos; lotizaciones; y conjuntos habitacionales; el mismo que será válido hasta por 6 meses, una vez que se haya caducado, el propietario cumplirá con los mismos requisitos para la actualización del permiso, debiendo cancelar el 20% por aprobación de planos, siempre y cuando se mantenga el mismo diseño. En caso de modificación del diseño original en un 20% en cuanto a áreas, fachadas en el caso de proyectos arquitectónicos; en diseños urbanos su porcentaje estará sujeto a criterios técnicos de la Dirección de Obras Públicas o área municipal competente, deberá iniciar el trámite nuevamente, como proyecto nuevo al que se aplicará el arancel establecido, en la ordenanza de tasas por servicios técnicos y administrativos y especies valoradas.

Los permisos de construcción para varios trabajos tendrán una duración de noventa días calendario. En ningún caso los planos aprobados de un proyecto presentado para un terreno establecido podrán ser utilizados para la construcción de otra edificación de similares características en otro terreno.

Art. 26.1. Permisos de derrocamiento. - Para la emisión de permisos de derrocamiento de edificaciones dentro del área urbana, el propietario deberá previo al derrocamiento presentar la aprobación de la nueva edificación a remplazarse en dicho predio.

Art. 26.2. Permisos de edificación en áreas patrimoniales. - Los estudios de proyectos en áreas patrimoniales deberán tener concordancia con lo que estipula la Ley de Cultura y Patrimonio, de manera especial que los mismos cumplan con los parámetros de diseño del área de influencia del proyecto (urbano y arquitectónico).

Si la edificación a derrocar se encuentra en el inventario de Inmuebles Patrimoniales SIPCE o parte de un conjunto de edificaciones y que tengan características patrimoniales y que el mismo no se encuentre en el inventario será necesario la presentación de un anteproyecto para la elaboración de un informe motivado para su derrocamiento; en estos casos será necesario el conocimiento y acompañamiento del INPC.

Art. 26.3. Permiso de ocupación de la vía pública con materiales de construcción. - El permiso de ocupación de la vía pública con materiales de construcción se lo tramitará en la Dirección de Obras Públicas o área competente; el tiempo de vigencia del permiso será de máximo de 2 meses.



Los casos en que se negare el permiso de utilización de la vía pública para materiales será cuando el predio no tenga el espacio suficiente para albergar materiales de construcción en su interior; cuando se quiera depositar en la vía pública escombros o basura generada de la construcción y en caso de afectar gravemente la circulación peatonal o vehicular.

En la zona comercial de San Pedro de Huaca se prohíbe la colocación de materiales en la vía pública a excepción de una justificación técnica validada por la Dirección de Obras Públicas. En esta zona únicamente se permite el cerramiento parcial de las aceras siempre y cuando no obstaculicen el tránsito peatonal. En esta zona se permitirá la colocación de andamios con señalética de peligro y los trabajadores deberán contar con medidas de seguridad para trabajos en altura; únicamente se permitirá los días lunes, martes, miércoles, jueves y viernes; sábado y domingo no se permitirá y deberán ser retirados.

Art. 27.- Permisos de construcción de proyectos de fraccionamiento en predios urbanos.
– Para efectos de esta Ordenanza se considerarán los siguientes permisos:

Art. 27.1.- Permiso de construcción municipal de las obras de urbanización. - El promotor del proyecto deberá presentar en la Dirección de Obras Públicas, lo siguiente:

- a) Acto administrativo y planos aprobados del proyecto de fraccionamiento, protocolizados en una Notaría del Cantón e inscritos en el Registro de la Propiedad.
- b) Contrato notariado de dirección técnica de la obra, suscrito entre el propietario o promotor y el profesional: arquitecto, ingeniero civil o afín.

Art. 27.2.- Autorización. - Cumplidos los requisitos antes señalados, la Dirección de Obras Públicas conjuntamente con la Jefatura de Planificación Urbana y Rural en el plazo de ocho días, otorgará el Permiso de Construcción Municipal, facultando al propietario la disposición de los lotes habilitados. Esta autorización constará en el mencionado documento.

Art 27.3.- Plazo. - El plazo que se otorgará para la ejecución de los trabajos de urbanización será el constante en el permiso de construcción correspondiente.

Art. 27.4.- Notificación. - Los promotores de fraccionamientos estarán obligados a notificar al GADMSPH a través del área competente, el inicio y la finalización de los trabajos de urbanización, a fin de que previo el análisis y procedimiento técnico procedan a la devolución de las garantías.

Art. 27.5.- Prórroga. - Una vez cumplido el tiempo otorgado en el permiso de construcción se procederá por parte de la Dirección de Obras Públicas a notificar al promotor indicando que su permiso ha caducado y solicitando presentar los justificativos que han ocasionado el retraso en las obras de urbanización, con los cuales las referidas direcciones previo análisis procederá a otorgar un nuevo permiso de construcción por una sola vez, que podrá ser como máximo de un periodo igual a la inicial.

Art. 27.6.- Sanción. - Si las obras de urbanización no se ejecuten, terminen y se entreguen a la Municipalidad dentro del plazo establecido en el correspondiente permiso de construcción, la



Municipalidad hará efectivas las garantías entregadas por el urbanizador por dichas obras, inmediatamente después de vencido el plazo, las mismas cubrirán las obligaciones adquiridas por el urbanizador.

CAPITULO VI DE LA RECEPCIÓN DE OBRAS

Art. 28.- Plazo para la suscripción del acta de entrega recepción provisional. - A partir de la solicitud del promotor del proyecto de urbanización al alcalde, sobre la recepción de las obras de urbanización, se establece un plazo de 30 días para la suscripción del acta de entrega recepción provisional.

Art. 29.- Plazo del acta de entrega-recepción provisional y definitiva. - Una vez construidas las obras de urbanización, los urbanizadores están obligados a entregar las obras ejecutadas al GADMSPH, 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 no menor a 6 MESES o 180 días, se procederá a la suscripción del acta de entrega recepción definitiva.

Art. 30.- Responsables de las actas. - La comisión encargada de la recepción provisional y definitiva de las obras de infraestructura básica de urbanización, estará integrada por: Director de Obras Públicas, Fiscalización y funcionario municipal competente o sus delegados respectivamente, y el urbanizador, quienes deberán suscribir conjuntamente las actas referidas.

Art. 31.- Suscripción del acta. - A partir de la solicitud del promotor al alcalde de la recepción de las obras de urbanización, se establece un plazo perentorio de 30 días, sin perjuicio de realizarlo antes, para la suscripción del acta de entrega recepción provisional.

La entrega de las obras de urbanización a la Municipalidad se realizará de la siguiente manera:

31.1.- Entrega - Recepción Provisional. - Se presentará la solicitud de recepción provisional de las obras de urbanización y de conjuntos habitacionales, dirigida al alcalde con la siguiente documentación:

1. Actas de recepción provisional de la Empresa Eléctrica.
2. Acta de recepción provisional de la CNT EP.
3. Acta de recepción provisional de la Dirección Municipal de Agua Potable y Alcantarillado.
4. Presupuesto total del proyecto.
5. Plazo autorizado y propuesto por el urbanizador.
6. Adjuntar los ensayos que el área Fiscalización Municipal solicite, como:
 - ✓ Ensayo de densidades de subrasante y subbase.
 - ✓ Compresión de adoquines
 - ✓ Granulometría de subbase
 - ✓ Compresión de cilindros de hormigones de aceras, bordillos y bermas.



Recibida la documentación el Alcalde solicitará a Fiscalización del GADMSPH 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.

Una vez que se cumplan todas las obras de infraestructura que se obligó el urbanizador y que se ha celebrado las actas de entrega recepción provisional de las mismas, se autoriza al urbanizador celebrar escrituras individuales de los predios urbanizados, exceptuando los garantizados.

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

31.2.- Entrega - Recepción Definitiva. - El Urbanizador con las actas de recepción provisional y una vez transcurridos 180 días, solicitará al GADMSPH y a las empresas públicas: EMELNORTE, CNT, la recepción definitiva de las obras de urbanización. A partir de la suscripción del acta de entrega recepción definitiva, la Municipalidad se obliga a dar el mantenimiento y reparación de fallas ocultas de las obras de infraestructura recibidas.

Art. 32.- Devolución de garantías. - Una vez que el promotor del proyecto presente en la Jefatura de Planificación Urbana y Rural las copias debidamente notariadas de las actas de entrega recepción definitivas de las obras de urbanización señaladas en el Permiso de Construcción Municipal, se procederá a la devolución de las garantías otorgadas.

Art. 33.- Obras que requieren permiso de trabajos varios:

Cambio de cubierta liviana en edificaciones que no se encuentren invadiendo la línea de fábrica vigente, no aplica para losas ni losetas;

- a) Remodelación de fachadas o cerramientos que no se encuentren invadiendo la línea de fábrica vigente.
- b) Reposición y reparación de pisos sin afectar elementos estructurales;
- c) Reparación de tuberías de agua e instalaciones sanitarias sin afectar elementos estructurales.
- d) Remodelaciones internas o externas que no afecten la estructura existente de la edificación;
- e) Demoliciones de un cuarto aislado de hasta 30 m², sin afectar la estabilidad del resto de las construcciones. Esta excepción no procederá cuando se trate de edificios de valor artístico e/o histórico, inventariados por el INPC (Instituto Nacional de Patrimonio Cultural);
- f) Construcción de canchas y pavimentar sin la finalidad de comercializar la venta de lotes.
- g) Derrocamientos; se deberá presentar un informe técnico detallado del procedimiento del derrocamiento desarrollado por un profesional de la construcción registrado en el GADM-SPH y se exigirá un contrato y la dirección técnica de un Ingeniero Civil o



Arquitecto durante los trabajos con la finalidad de no afectar a los colindantes, transeúntes, terceros, la vía o bienes públicos. Cualquier daño será asumido por el propietario y profesional a cargo. Este permiso no procederá cuando se trate de edificios de valor artístico e/o histórico, inventariados por el INPC (Instituto Nacional de Patrimonio Cultural). El permiso de derrocamiento únicamente se otorgará cuando se encuentre aprobado el proyecto arquitectónico y estructural. Una vez efectuado el derrocamiento se deberá cerrar inmediatamente el lindero hacia la vía pública.

- h) Desbanques y rellenos; se deberá presentar un informe técnico detallado del procedimiento desarrollado por un profesional de la construcción registrado en el GADM-SPH y las medidas a implementar para no afectar a los colindantes; se exigirá un contrato y la dirección técnica de un Ingeniero Civil o Arquitecto durante los trabajos con la finalidad de no afectar a los colindantes, transeúntes, terceros, la vía o bienes públicos. Cualquier daño será asumido por el propietario y profesional a cargo.
- i) Construcciones provisionales o desmontables para uso de oficina, bodega o vigilancia de predios durante la edificación de una obra y de los servicios sanitarios correspondientes con un área máxima de 15 metros cuadrados;
- j) Otras obras similares a las anteriores que no afecten elementos estructurales.
- k) La construcción de piscinas sin cubierta, se deberá presentar planos arquitectónicos y estructurales; y,
- l) Para la elaboración de invernaderos se deberá presentar el permiso de uso de suelo y el manejo ambiental.
- m) La construcción de infraestructura que no sobre pase los 30 m² del área.

Art. 34.- Plazo de expedición de permisos de construcción. - Las solicitudes de Permisos de Construcción deberán recibir resoluciones de aprobación o rechazo por parte de la Dirección de Obras Públicas, en un plazo no mayor de 15 días, contados a partir de la fecha en la que se reciba la solicitud a trámite con todos los requisitos.

Cuando por cualquier circunstancia la autoridad encargada de la tramitación para la emisión de un Permiso de Construcción rechace una solicitud, se comunicará al propietario o proyectista para que realice las correspondientes correcciones del proyecto, vía telefónica o personalmente a través de la secretaría, luego de lo cual se volverá a ingresar el trámite si así lo determina el funcionario municipal. La Jefatura de Planificación Urbana y Rural no podrá rechazar una segunda solicitud si las causas que motivaron la resolución de la primera inspección se encuentran corregidas.

CAPITULO VII

VIGENCIA DE LAS APROBACIONES Y PERMISOS A LOS QUE SE REFIERE LA PRESENTE ORDENANZA

Art. 35.- Vigencia. - Todas las aprobaciones y concesiones de permisos a los cuales se refiere esta Ordenanza, tendrán una vigencia de 2 años para licencias de edificación y para obras de urbanización depende al cronograma valorado presentado en la aprobación, para las



edificaciones podrán solicitar una ampliación de plazo de 2 años más y para las urbanizaciones podrán solicitar 1 sola ampliación más adjuntado el cronograma valorado de ejecución de obra.

Art. 36.- Permisos anteriores a la vigencia de la ordenanza. - En caso de que una construcción de una edificación o urbanización cuyo permiso haya sido expedido antes de la vigencia de esta ordenanza, y no esté totalmente terminada en el plazo de dos años desde la fecha de emisión de dicho permiso, debe considerarse como una construcción con permiso caducado y requerirá uno nuevo, de acuerdo a las disposiciones de esta ordenanza.

De igual manera toda Certificación de Regulación Urbana emitida deberán actualizar con el PUGS, y no tendrá ningún costo para las certificaciones menores a 1 año.

Art. 37.- Alcance legal de planos y permisos. - La aprobación de los planos y la concesión de los permisos relacionados con la construcción, no constituyen autorización legal que pueda hacerse valida en contra de otras personas en litigios por transacciones de la propiedad, arrendamiento o trámites judiciales de cualquier clase.

Art. 38.- Revocatoria de la aprobación de planos y permisos de construcción. - La Dirección de Obras Públicas, pueden revocar la aprobación de los planos y los permisos de construcción expedidos de acuerdo con las disposiciones de esta ordenanza, si se comprobare en los siguientes casos:

- a) Que se hayan presentado datos falsos;
- b) Representaciones erróneas de cualquier clase;
- c) Firmas falsas y/o adulteradas en las solicitudes y planos correspondientes.

Art. 39- Delegación de otorgación de emisión del permiso de construcción. La Dirección de Obras Publicas podrá autorizar a la Jefatura de Planificación Urbana, la otorgación de los permisos de construcción por las siguientes causas:

- ✓ ausencia temporal,
- ✓ ausencia definitiva,
- ✓ capacitación,
- ✓ vacaciones y,
- ✓ otros.

Art. 40.- Permisos para edificios de valor artístico e histórico. - En lo que respecta a los bienes inmuebles patrimoniales se establecen 3 tipos de actos administrativos:

- a) Mejoramiento e intervenciones denominadas: conservación, restauración, rehabilitación y refuncionalización que son en resumen mejoramientos de la edificación que estén en malas condiciones con el uso de materiales compatibles y además estos permisos no son alteraciones al estético formal, este proceso está dirigido a los bienes inmuebles inventariados.
- b) Intervención con desvinculación y sacado del inventario por medio ACUERDO MINISTERIAL N° DM-2020-063 “Norma Técnica para el inventario, declaratoria



delimitación, desvinculación y pérdida de calidad de bienes inmuebles patrimoniales” en donde los propietarios solicitan el pedido adjuntando el anteproyecto y donde se adjunte los informes técnicos motivados de parte de los funcionarios municipales como son de la Jefatura de Planificación Urbana y Rural, y del Técnico a cargo de la Gestión de Riesgos, el cual enviará el expediente al INPC para poner a consideración el desvinculamiento, por ejemplo una de las justificaciones puede ser el riesgo eminente de colapso de la edificación y que además la edificación tenga un nivel bajo de patrimonio pero que la nueva propuesta en cambio vaya a mejorar el entorno.

- c) Este proceso recae en los proyectos nuevos en predios no inventariados y que vayan a construir alrededor de las plazas, parques y ejes con tendencia edificatoria patrimonial como es el Polígono Intervención Territorial 1, las propuestas arquitectónicas deben obligatoriamente guardar una integración de fachadas de corte republicano con tipología y que aporte al conjunto urbano y estético formal de la manzana ya que el artículo 9 del Acuerdo Ministerial N° DM-2020-063 y sus actualizaciones.

Art. 40.1.- Permisos para introducción de reformas. - Se otorgarán permisos para introducción de reformas parciales o totales, demoliciones, etc. en los edificios de valor histórico o artístico, de acuerdo a la Ley de Patrimonio Cultural, así como también a lo que determine el Instituto Nacional de Patrimonio INPC y el Reglamento General de la Ley Orgánica de Cultura, así:

- a) Conservación
- b) Restauración
- c) Rehabilitación
- d) Refuncionalización

1. Los requisitos son los siguientes:

- a) Solicitud dirigida al Sr. Alcalde del GADMSPH
- b) Certificado IPROUS
- c) Certificado de gravamen actualizado
- d) Copia de cédula de ciudadanía, certificado de votación vigente del propietario
- e) Certificado de no adeudar al GADMSPH.
- f) Copia de la escritura
- g) Carta del impuesto predial

2. Expediente Técnico

- a) Planos de anteproyecto.
- b) Memoria descriptiva, donde se indicará de forma detallada el sistema constructivo y materialidad de la edificación (datos técnicos del proyecto de intervención. Fichas de identificación de lesiones. Descripción de la lesión – Ubicación – Fotografía – Sistema Constructivo Afectado – Tipo de elemento – Tipo de lesión – Descripción del Material – Cuantía de la lesión – Análisis de las causas – Observaciones - Propuesta de



intervención Fichas de Propuesta de intervención. Lesión – detalle de Solución - Tipo de Actuación – Propuesta de intervención – Ejecución – Observaciones. Cuadro de Materiales. Composición de materiales Descripción del proceso patológico. Cuadro de patologías. Procesamiento de Imagen de Patologías. Pisos – Muros – Cubierta – Fachadas

- c) Descripción de la lesión. Lesión - Descripción Daño Mecánico y Conclusiones.
- d) Documentación histórica y fotografía del bien inmueble (interior y exterior), con una resolución mínima de 300 dpi
- e) Levantamiento planimétrico
- f) Lámina del estado actual (plantas, elevaciones y secciones y la elevación general de la manzana)
- g) Lámina de la propuesta (plantas, elevaciones y secciones y la elevación general de la manzana).

CAPITULO VIII INSPECCIONES A LAS CONSTRUCCIONES

Art. 41.- Competencia. - Corresponde a la Dirección de Obras Públicas o al área municipal competente, inspeccionar permanentemente todas las construcciones que se ejecuten dentro de la jurisdicción del Cantón San Pedro de Huaca, como lo determina la Constitución; el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial y de Uso y Gestión del Suelo; y los Planes de Uso y Gestión del Suelo.

Art. 42.- Conformidad de las obras con los planos. - Mediante inspecciones periódicas, la Dirección de Obras Públicas o área competente a través de sus funcionarios, verificaran que el desarrollo de la obra se lleve a cabo de conformidad con los planos y especificaciones aprobados y con todas las disposiciones pertinentes de esta Ordenanza, caso contrario, el área municipal competente, suspenderá la obra, hasta que el director técnico, constructor o propietario realice las rectificaciones necesarias, acto seguido elevara a conocimiento del Director de Obras Públicas.

Art. 43.- Cancelación de permisos. - Si el interesado no cumple con las rectificaciones exigidas que motivan la suspensión de la obra y continua los trabajos en desacuerdo con los planos aprobados, la Dirección de Obras Públicas y Jefe de Planificación Urbana y Rural a través del área competente, tienen autoridad para cancelar el Permiso de Construcción, ejecutar



la garantía y tomar todas las acciones contra el propietario o Director Técnico, mediante la aplicación de las sanciones legales que para el efecto contempla la presente Ordenanza.

Art. 44.- Inspecciones a las obras. - Durante la ejecución de la obra, los propietarios o sus representantes, los directores técnicos o los auxiliares de estos, están obligados a facilitar en cualquier momento las inspecciones municipales, de no ser así, se aplicarán las sanciones correspondientes, de acuerdo a lo que establece la presente Ordenanza.

Al menos deben efectuarse inspecciones de conformidad con las siguientes etapas constructivas:

- a) Zanjas y excavaciones;
- b) Ejes y niveles, cuando los cimientos estén terminados;
- c) Elementos estructurales;
- d) Instalaciones y servicios del edificio;

Art. 45.- Cerramientos. - Los muros divisorios o medianeros se construirán hasta una altura máxima de tres metros (3.00 m). La altura máxima de los cerramientos frontales de dos cincuenta metros (2.50 m.).

En suelo consolidado, los predios o solares no edificados deberán cerrarse frontalmente, respetando la zonificación, con una pared de dos cincuenta metros (2.50 m.) de altura, considerando el tratamiento respectivo para mantener el ornato de la ciudad y mejorar el paisaje urbano.

Las características del suelo no consolidado estarán acordes con el paisaje urbano donde se considera la utilización de cerca viva y no mayor a un metro cincuenta (1,50 m)

Art. 46.- Volados. - Se considera voladizo a todo elemento construido que sobresalga del plomo de la edificación en planta baja.

- a) En lotes cuya forma de ocupación de suelo sea catalogada como D, (sobre línea de fábrica) IPRUS no se permitirá volados, aunque se permitan elementos transparentes equivalentes a 0.40m requeridos para balcones y en sectores comerciales a 0.60m de la altura en planta baja considerando que la altura mínima debe ser de tres metros 3.00m. Manteniendo la constancia de que la acera cuente con un ancho mínimo de 1.50m; en caso contrario únicamente se permitirán resaltes (0.20m máx.) que se incorporan a la fachada para mantener las características tradicionales y homogéneas del sector.
- b) En toda edificación con retiros frontales el volado será de máximo el 1/3 de la altura en planta baja; en general en toda edificación se permitirá volados sobre el retiro lateral y posterior con un máximo 0.60m.

Art. 47.- Alturas. - Todas las edificaciones se sujetarán a las disposiciones de esta ordenanza, la zonificación y cuadro respectivo relativo a la altura de edificación:



- a) Se considera altura máxima de edificación a la asignada en el IPRUS, la misma que contendrá el número de pisos, como en distancia vertical.
- b) En terrenos planos o con pendientes la altura de edificación se medirá en la mitad del frente del predio y a partir del nivel natural del terreno.

CUADRO DE REQUERIMIENTOS MÍNIMOS DE ESTACIONAMIENTOS				
NÚMERO DE ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS				
	GENERAL	ÁREAS HISTÓRICAS	VISITANTES	CARGA V
1. USO RESIDENCIAL				
VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	1 POR CADA 10 VIVIENDAS	1 POR CADA 10 VIVIENDAS (*)		
- VIVIENDA EN GENERAL				
Vivienda < 40 m ²	1 POR CADA 4 VIVIENDAS	1 POR CADA 8 VIVIENDAS	1 C/8 VIVIENDA	
Vivienda = < 41 m. ² a 70	1 POR CADA 2 VIVIENDAS	1 POR CADA 5 VIVIENDAS	1 C/8 VIVIENDA	
Vivienda = < 71 m. ² a 200	1 POR CADA 2 POR CADA VIVIENDA + 1 POR	1 POR CADA 3 VIVIENDAS	1 C/4 VIVIENDA	
Vivienda > 201 m. ²	1 POR CADA 2 POR CADA VIVIENDA + 1 POR	1 POR CADA 3 VIVIENDAS	1 C/2 VIVIENDA	
2. USO COMERCIAL Y OFICINAS				
OFICINAS Y COMERCIO	1 POR CADA 50 m ² ÁREA ÚTIL + 1 POR CADA 40 m ² DE EXCESO	IDEM (*)	1 C/200 m ² .	
CENTROS COMERCIALES > 300 m ² DE ÁREA ÚTIL	1 POR CADA 50 m ² DE ÁREA ÚTIL MÁS 1 POR CADA 25 m ² DE	IDEM (*)		10% ÁREA ÚTIL 150 m ² POR
3. EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS				
- EDUCACIÓN	1 POR CADA 100 m ² DE			
Primaria v Preprimaria	1 POR 1 AULA		4	30 m ²
Secundaria	1 POR 2 AULAS		8	50 m ²
Superior	4 POR AULA			
CULTO Y ESPECTÁCULOS	1 POR CADA 25 LOCALIDADES	1 POR 50 LOCALIDADES		100 m ²
SALUD (2)	1 POR CADA 4 CAMAS	1 POR CADA 10 CAMAS	1 POR C/10 CAMAS	
ALOJAMIENTO	1 POR CADA 4 HABITACIONES	1 POR CADA 8 HABITACIONES		
4. INDUSTRIAS Y BODEGAS				
BAJO IMPACTO	1 POR CADA 100 m ² DE CONSTRUCCIÓN			
MEDIANO IMPACTO				EXCLUSI
ALTO IMPACTO	1 POR CADA 100 m ² DE CONSTRUCCIÓN			DENTRO
INDUSTRIAS PELIGROSAS				PREDIO
				EXCLUSI



BODEGAS	1 POR CADA 100 m2			DENTRO
---------	-------------------	--	--	--------

- a) Siempre que las condiciones lo permitan; y,
- b) 60% para el público y el 40% para el personal

Fuente: PUGS SPH 2024

Elaborado por: Equipo consultor

Art. 49.- Ocupación provisional. - Con la finalidad de mejorar el ornato de los centros poblados definidos como urbanos bajo esta Ordenanza, para la ocupación provisional de suelo urbano, se tomará en cuenta lo siguiente:

Los predios ubicados en suelo urbano y sin edificación podrán ocuparse con carácter provisional o temporal por no más de cuatro años, con usos recreativos, comerciales, estacionamiento y publicidad. Manteniendo presente la normativa reglamentaria establecida en dicha zona, las edificaciones construidas deberán tener carácter provisional, desmontables de una sola planta.

La autorización para ocupación provisional no crea derecho para mantener la edificación por más de cuatro años, pasado este lapso, el GADMSPH dispondrá la demolición o desmontaje de las instalaciones, sin derecho a indemnización.

Art. 50.- Permiso de habitabilidad de edificación. - Una vez terminada la construcción, el interesado deberá solicitar a la Dirección de Obras Públicas o área competente, una inspección final para verificar el cumplimiento de los requisitos señalados en el permiso respectivo y demás documentos aprobados en el proyecto de construcción.

Si como resultado de la inspección y el cotejo de la documentación correspondiente apareciera que la obra no se ajustó al permiso y a los Planos aprobados, la Dirección de Obras Públicas, a través de la Jefatura de Planificación Urbana y Rural o área competente, notificará al propietario, para que realice las modificaciones que fueren necesarias, dentro del plazo establecido para la obra, en caso de no realizarla, el GADMSPH, procederá a ejecutar la garantía entregada, previo los informes pertinentes, y en caso de persistir se procederá a imponer las sanciones correspondientes.

Una vez que se ha realizado la inspección final y el cotejamiento de los documentos presentados y aprobados en la municipalidad, la Jefatura de Planificación Urbana otorgará el permiso de habitabilidad del edificio, vivienda, o cualquier otra edificación. Cumplidos estos requisitos, se autorizará la devolución del Fondo de Garantía.

La Jefatura de Planificación Urbana y Rural correrá traslado con la información pertinente de las edificaciones nuevas y ampliaciones, a la Jefatura de Avalúos y Catastros, para sea esta la que registre a los correspondientes catastros.

Art. 51.- Permisos especiales de habitabilidad. - La Dirección de Obras Públicas o área competente podrá conceder Permisos Especiales para habitar parte de un edificio vivienda, o cualquier otra edificación en construcción, cuando dicha parte cumpla con los requisitos de la



presente Ordenanza y se compruebe mediante una inspección, que la prosecución de las obras no atenta contra la seguridad y salubridad de los usuarios de la parte habitada.

De igual manera se contempla este tipo de permisos a los proyectos con fines turísticos y científicos que puedan establecerse en zonas de conservación, los mismos que deben justificarse desde la parte estructural, arquitectónico y modelo de gestión.

CAPITULO IX DE LAS SANCIONES

Art. 52.- Alcance y responsabilidades. - Se considerarán sanciones producto de las infracciones establecidas en la presente Ordenanza, todo su incumplimiento por acción u omisión.

Las infracciones a las reglas contenidas en esta Ordenanza serán sancionadas por la Dirección de Obras Públicas a través del área competente, según sea pertinente y respetando la normativa especificada en esta Ordenanza.

Art. 53.- Incumplimiento de esta ordenanza. - En caso de que el propietario de un predio o edificación no cumpla con las disposiciones establecidas en esta Ordenanza para la construcción de edificios, viviendas o cualquier otra edificación en el Cantón San Pedro de Huaca, la Dirección de Obras Públicas a través del área competente o funcionario correspondiente iniciará el procedimiento sancionador pertinente, siguiendo el debido proceso, es decir, dando el derecho a la defensa del supuesto infractor, para que presente las pruebas de descargo.

Art. 54.- Procedimiento sancionatorio. - La Autoridad competente, para fijar la sanción, deberá tomar en cuenta la trascendencia social y perjuicio causado por la infracción cometida, el grado de intencionalidad; la reiteración o reincidencia en la comisión de las infracciones y la cuantía del eventual beneficio obtenido.

Este procedimiento administrativo sancionador seguirá el siguiente flujo:

- a) Entrega de la citación y/o notificación en donde se detallará claramente la infracción cometida, para que, en el término no mayor a 2 días desde su entrega, se presente el propietario del predio en donde se cometió la infracción o quien resulte responsable, con los documentos requeridos por el área competente o con las pruebas de descargo justificando lo contrario de lo que se le acusa, la no presentación en el término establecido en la citación y/o notificación podría ser considerada como rebeldía y se entenderá como aceptada la infracción cometida sin manera de justificar lo cometido.
- b) Una vez transcurrido el término de 2 días, en el caso de no existir una respuesta por parte del infractor, se procederá inmediatamente a la emisión de título de crédito correspondiente de acuerdo a la infracción cometida. En el caso de que existiera una respuesta justificable que exima y libere al infractor, esta será analizada por el Director de Obras Públicas o área competente, quién determinará si es procedente o no, en el



caso de requerirlo se solicitara criterio jurídico a la procuraduría síndica para la posterior liberación o aplicación de las sanciones cometidas.

Art. 54.1.- Sanciones que involucran derrocamiento. - Este procedimiento administrativo sancionador seguirá el siguiente flujo:

- a) Entrega de la citación y/o notificación en donde se detallará claramente la infracción cometida, para que, en un término no mayor a cinco días desde su entrega, se presente el propietario del predio en donde se cometió la infracción o quien resulte responsable, con los documentos requeridos por el área competente o con las pruebas de descargo, la no presentación en el término establecido en la citación y/o notificación podría ser considerada como rebeldía y se entenderá como aceptada la infracción cometida sin manera de justificar lo cometido.
- b) Una vez transcurridos los cinco días, se procederá inmediatamente a la emisión de título de crédito correspondiente por la sanción pecuniaria; y para el derrocamiento de edificaciones u obras, el área competente elaborará el Informe motivado, amplio y suficiente, dirigido al Director de Obras Públicas, quien correrá traslado al Ejecutivo, y acto seguido a la Comisión de Obras Públicas del Concejo Municipal para que emita el Informe motivado al Ejecutivo, y éste al pleno del Concejo Municipal para conocimiento, análisis y resolución pertinente, y Secretaría del Concejo notificará con dicha Resolución a la Dirección de Obras Públicas y Dirección de Ambiente con todo el expediente, para que proceda de manera inmediata al derrocamiento de la edificación u obra edificada o instalada de manera ilegal. El costo y los gastos que demande el derrocamiento, serán asumidos por el infractor y la Dirección de Obras Públicas y Dirección de Ambiente detallarán el presupuesto para generar el título de crédito correspondiente que trasladará a la Jefatura de Rentas.
- c) El Infractor podrá recurrir a su defensa, por esta sanción, mediante el uso de lo establecido en el Código Orgánico Administrativo en su parte pertinente.

Art. 55.- Suspensión o clausura de obras en ejecución. - Este procedimiento se iniciará con la emisión de la citación correspondiente y la respectiva colocación del sello de suspensión de obra que será colocado en un lugar visible. Independientemente de la aplicación de las sanciones pecuniarias a que se refiere esta Ordenanza, la Dirección de Obras Públicas o área competente, podrá solicitar la suspensión o clausura de las obras en ejecución, en los siguientes casos:

- a) Cuando previo dictamen técnico emitido u ordenado por la Dirección de Obras Públicas o área competente, se declare en peligro inminente la estabilidad o seguridad de las construcciones;
- b) Cuando la ejecución de una obra o de una demolición se realice sin las debidas precauciones
- c) y ponga en peligro la vida o la integridad física de las personas o pueda causar perjuicios a bienes de terceros;



- d) Cuando la construcción no se ajuste a las medidas de seguridad y demás protecciones que haya indicado la Dirección en base a esta Ordenanza;
- e) Cuando la construcción no se ajuste a las restricciones impuestas en el Informe de Regulación Urbana;
- f) Cuando la construcción se ejecute sin ajustarse al proyecto aprobado o fuera de lo que determina en su articulado la presente ordenanza;
- g) Cuando se obstaculice reiteradamente o se impida en alguna forma el cumplimiento de las funciones del funcionario municipal competente y del personal autorizado por la Dirección de Obras Públicas;
- h) Cuando la obra se ejecute sin permiso;
- i) Cuando el Permiso de Construcción haya sido revocado o haya terminado su vigencia;
- j) Cuando la obra se ejecute sin la vigilancia reglamentaria de un Director Técnico o Constructor;
- k) Cuando una edificación en un predio se utilice total o parcialmente para algún uso diferente al autorizado.
- l) Como medida de seguridad en caso de peligro grave o inminente.
- m) Cuando se invada la vía pública con una construcción; y,
- n) Cuando no se respeten las afectaciones y restricción físicas de uso, impuestas a los predios en el Certificado de Regulación Urbana determinadas en los planes de ordenamiento territorial urbano y rural.

No obstante, el estado de suspensión o clausura, en el caso de los establecido en las letras a), b), c), d) y e), la Dirección de Obras Públicas o área competente, podrá ordenar se lleven a cabo las obras que procedan para dar cumplimiento a lo ordenado, para hacer cesar el peligro o para corregir los daños, quedando el propietario obligado a realizarlas.

El estado de clausura o suspensión total o parcial impuesto en base a este artículo no será levantado en tanto no se realicen las correcciones ordenadas y se hayan pagado las multas derivadas de las violaciones a la presente Ordenanza.

Art. 56.- Clausura de obras terminadas. - Independientemente de la imposición de las sanciones pecuniarias a que haya lugar, la Dirección de Obras Públicas o área competente podrá clausurar las obras terminadas cuando ocurra alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Cuando la obra se haya ejecutado sin permiso;
- b) Cuando la obra se haya ejecutado alterando el proyecto aprobado, fuera de los límites de tolerancia o sin sujetarse a las demás disposiciones pertinentes de esta ordenanza; y,
- c) Cuando se use una construcción o parte de ella para un uso no autorizado.
- d) El estado de clausura de las obras podrá ser total o parcial y no será levantado hasta que no se hayan regularizado las obras o ejecutado los trabajos ordenados en los términos de lo establecido en esta ordenanza.

Art. 57.- Sanciones pecuniarias o multas. - La Dirección de Obras Públicas o área competente en los términos de esta Sección por medio del funcionario municipal competente,



sancionará con multa al propietario, director técnico, constructor o a quien o quienes resulten responsables de la o las infracciones.

La imposición y cumplimiento de estas sanciones no eximirá al infractor de la obligación de corregir las irregularidades que haya dado motivo a la infracción.

Las sanciones que se impongan serán independientes de las medidas de seguridad que ordene la autoridad en los casos previstos en esta ordenanza.

Art. 58.- Sanciones sin permiso de construcción. - Los que ejecuten obras de urbanización correspondientes a proyectos de fraccionamiento y urbanización de predios urbanos aprobados y que no tengan el permiso de construcción municipal, serán sancionados con multa de 10 RBU, sin perjuicio de que se ordene la suspensión de las obras hasta que se presente dicho permiso o su derrocamiento.

Art. 59.- Sanciones a obras y venta de lotes. - Los que ejecuten obras de urbanización o vendan lotes, correspondientes a proyectos de fraccionamiento de predios urbanos y rurales, que no han sido aprobados administrativamente por la municipalidad, se sujetarán a lo estipulado en el Código Orgánico Integral Penal (COIP), a las sanciones determinadas en la LOOTUGS y las sanciones sujetas al control de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial y Uso y Gestión del Suelo.

1. Los casos a sancionar:

- a) Al o los propietarios del predio en donde se promueva o promocióne la venta de lotes de manera física por medio de oficinas provisionales, carpas, letreros, rótulos o parlantes presentes en el predio que no tenga el fraccionamiento, lotización o urbanización aprobada por la municipalidad, se le sancionará de acuerdo a lo estipulado en la ley para estos casos y se procederá con el retiro inmediato de la publicidad engañosa.
- b) Al o los propietarios del predio que soliciten el registro de escrituras públicas que contengan promesas de futuros fraccionamientos o promesas para otorgar servicios básicos u obras de infraestructura, se les sancionará de acuerdo a ley y no se permitirá el registro de dicha escritura.
- c) Al o los propietarios del predio que soliciten el registro de escrituras públicas en acciones y derechos que contengan linderos del porcentaje vendido, se les sancionará con 10 RBU por cada escritura y no se permitirá el registro de dichas escrituras.

La Dirección de Obras Públicas o área competente será la encargada de notificar a los presuntos infractores para las pruebas de descargo. El proceso administrativo para estos casos será analizada, estudiada y sancionada a través de una comisión integrada por la Dirección de Obras Públicas, Procuraduría Síndica, Jefatura de Planificación Urbana y Fiscalización.

Art. 60.- Sanciones menores. - Se sancionará al Director Técnico, al propietario, al constructor o a la persona que resulte responsable con multas, en los siguientes casos:



- a) Cuando en el proceso de cualquier obra o instalación no se muestre a solicitud del funcionario municipal competente, los planos aprobados o el permiso correspondiente, la multa consistirá en el 30% de la RBU;
- b) Cuando se invada con materiales, ocupe o usen la vía pública o cuando haya cortes en aceras, sin haber obtenido previamente el permiso correspondiente; deberá cancelar el 40% de la RBU y la reposición inmediata de los daños realizados;
- c) Cuando obstaculicen las funciones del funcionario municipal competente, 25% de la RBU;
- d) Cuando realicen excavaciones u otras obras que afecten la estabilidad del propio inmueble o de las construcciones y predios vecinos o de la vía pública, 5 RBU, fuera de la reparación inmediata de los daños ocasionados a costa del propietario, constructor o director técnico de la obra;
- e) Cuando violen las disposiciones relativas a la conservación de edificios y predios, 10 RBU;
- f) Reparación de la edificación sin el permiso de varios trabajos, 40% de la RBU;
- g) Falta de rótulo de identificación del director técnico o constructor responsable de la obra, 50% de la RBU;
- h) Ocupación de la vía pública con escombros o materiales de construcción, sin permiso, de 1 a 3m², 20% de la RBU;
- i) Ocupación de la vía pública con escombros o materiales de construcción, sin permiso de 4 a 10m², 50% de la RBU;
- j) Ocupación de la vía pública con escombros o materiales de construcción, sin permiso, de 11m² en adelante, dos RBU;
- k) Invasión de la línea de fábrica, con cerramiento, utilizando cualquier material, 25% de la RBU, por cada metro lineal y el derrocamiento respectivo de la obra ejecutada;
- l) Los predios o solares no edificados dentro del perímetro urbano que no tengan cerramiento, o se encuentren en mal estado de conservación, es decir sin el debido mantenimiento, tendrán una sanción de 25% de la RBU por cada metro lineal de la parte que tiene frente a una vía pública. En el supuesto caso de no hacer los trabajos en el plazo de sesenta días, la Municipalidad realizará la obra a través de la Dirección de Obras Públicas y se recargará a más de la sanción un cincuenta por ciento al costo de los trabajos y entregará un informe a la tesorería municipal para que se realice el respectivo título de crédito, respetando las garantías básicas del derecho al debido proceso;
- m) No contar con el permiso definitivo de construcción, 30% de la RBU;
- n) pérdida del fondo de garantía y la legalización inmediata de la parte edificada;
- o) Cuando las fachadas de la edificación dentro del Cantón no cuenten con los enlucidos o acabados determinados en el proyecto y debidamente pintadas, 5 RBU; y,
- p) Cuando se retire o se rompa voluntaria o involuntariamente los sellos de suspensión de obra, 2 RBU.

Art. 61.- Sanciones mayores. - Se sancionará al director técnico, constructor, propietario o a otra persona que resulte responsable en los siguientes casos:



- a) Derrocar, demoler o alterar bienes inmuebles patrimoniales o tolas, 10 RBU y la reparación inmediata al estado original con un estudio técnico de un especialista en patrimonio;
- b) No efectuar el mantenimiento, conservación y reparación de los bienes inmuebles patrimoniales en un plazo de seis meses desde la notificación respectiva, 5 RBU;
- c) Construcciones definitivas efectuadas en el derecho de vía de la Panamericana 35; suspensión indefinida de la obra, 2 RBU y el traslado del caso al ente rector correspondiente.
- d) Efectuar relleno de quebradas, quebradillas, márgenes de protección o franjas de protección, 5 RBU y el retiro inmediato del material, basura o escombros colocados hasta restaurar el estado original del hito natural.
- e) Efectuar daños a la infraestructura o bienes públicos, 5 RBU y la reparación inmediata de los daños ocasionados.
- f) Construir sobre acequias sin obtener el permiso escrito respectivo de la junta de aguas correspondiente; 2 RBU y la restauración del cauce original de la acequia.
- g) Construir obras de infraestructura sin contar con los permisos de construcción o planos aprobados, 10 RBU y la suspensión indefinida de la obra hasta obtener los permisos respectivos siempre que cumplan con todos los requisitos normados en la presente ordenanza. Estas obras se enmarcan en el siguiente listado: bordillos, aceras, calzadas, vías, instalación de postes o redes eléctricas, pozos de revisión, redes de alcantarillado y agua potable, obras para servicios básicos, obras viales.
- h) Construir en lotes hipotecados a favor de la municipalidad sin haber levantado la hipoteca, 10 RBU y la legalización de la construcción cuando se levante la hipoteca.
- i) Cuando en una obra o instalación no se respete las normas contra incendios establecida en esta ordenanza y en las leyes correspondientes, 5 RBU, y la implementación inmediata de la norma;
- j) Cuando para obtener la expedición de Permisos de Construcción o durante la ejecución y uso de la edificación hayan hecho uso a sabiendas de documentos falsos, 5 RBU, quedando automáticamente sin efecto el permiso; sin perjuicio de las demás responsabilidades legales;
- k) Cuando la edificación no coincida con el proyecto arquitectónico o estructural aprobado, se procederá a efectivizar el fondo de garantía., y se exigirá la presentación de los planos de legalización, en un plazo no mayor a treinta días contados a partir de la entrega de la citación correspondiente.
- l) Cuando se haya realizado apertura de ventanas o puertas invadiendo la privacidad de los predios vecinos, sea en construcciones antiguas o nuevas sin el permiso notariado correspondiente y el visto bueno de la Jefatura de Planificación Urbana, 5 RBU, debiendo el infractor en el plazo de ocho días luego de la notificación corregir la infracción; y.
- m) No efectuar en el plazo otorgado las medidas técnicas, subsanaciones, acciones o reparaciones señaladas en los informes técnicos y notificaciones, 10% de la RBU por cada día de retraso hasta el total cumplimiento de lo notificado.



- n) Incumplimiento a las zonas establecidas en referencia al uso de suelo, el propietario del predio donde el establecimiento será sancionado con 5 RBU; y con la clausura inmediata de la actividad. Esta sanción será efectuada por la Jefatura de Planificación en colaboración con la Unidad de Riesgos.

Art. 62.- Sanciones que involucran derrocamiento. - Se sancionará al director técnico, constructor, propietario o a otra persona que resulte responsable en los siguientes casos:

- a) Invasión de la línea de fábrica o directrices viales aprobadas, con cerramiento, utilizando cualquier material, 25% de la RBU, por cada metro lineal y el derrocamiento respectivo de la obra ejecutada;
- b) Ejecutar una obra que no cumpla con la Norma Ecuatoriana de la Construcción y que no pase un estudio o cálculo estructural con los parámetros nacionales que ratifiquen y aseguren su estabilidad y seguridad, 5 RBU y el derrocamiento respectivo de la obra ejecutada;
- c) Exceder con cualquier tipo de construcción el número máximo de pisos establecidos en los PUGS y en los Certificados de Regulación Urbana, la sanción se cuantificará por cada piso que sobrepase el máximo establecido y será del 25% de la RBU por cada metro cuadrado y el derrocamiento respectivo de la obra ejecutada;
- d) Quienes efectúen obras o construcciones en proyectos que se encuentren aprobados bajo el régimen de propiedad horizontal en bienes exclusivos sin contar con la aprobación municipal ni la autorización de los condóminos como lo establece la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, se les sancionará con 5 RBU y tendrán como plazo máximo 30 días calendario para volver al estado original aprobado a costa del infractor, en el caso de no hacerlo en el tiempo establecido se procederá con el derrocamiento de la obra ejecutada.
- e) Cuando en un predio se ejecute cualquier obra sin que se respete las restricciones, afectaciones o usos autorizados, señalados en la Certificación de Regulación Urbana en los planos aprobados y permiso de construcción, se procederá al derrocamiento de la parte edificada, no aprobada.
- f) Invasión de retiros con construcción, una RBU por cada metro cuadrado de construcción, y el derrocamiento respectivo de la obra ejecutada;
- g) Cuando se realicen trabajos de construcción en las laderas de quebradas y ríos, sin respetar la franja de protección, determinada por la Jefatura de Planificación Urbana en base a la ley, se sancionará con el derrocamiento inmediato de los trabajos realizados y se sancionará con 5 RBU.
- h) A la realización de obras de edificación y urbanización sin los permisos administrativos realizados en predios que no cumplen con las características del Polígono de Intervención Territorial, como es el caso de ventas en acciones y derechos en las zonas rurales.

Art. 63.- Sanciones al propietario, constructor y director técnico. - Se sancionará al propietario del inmueble, constructor y director técnico, en los siguientes casos:



- a) Cuando se estén realizando obras o instalaciones sin haber obtenido previamente el permiso de construcción respectivo de acuerdo a lo establecido en esta ordenanza, se sancionará con el equivalente del 75 % del fondo de garantía calculado al número de metros cuadrados a construirse y la legalización inmediata de los trabajos; y,
- b) Cuando se hubieran realizado obras o instalaciones sin contar con el permiso de construcción correspondiente y los mismos no se hubieren regularizado, se sancionará con el equivalente del 100 % del fondo de garantía calculado de acuerdo al número de metros cuadrados de la edificación, y la legalización de la misma.
- c) En casos de problemas de linderación y de acuerdo al COOTAD, estos se deberán solucionar de manera privada en las instancias administrativas o legales correspondientes; y, en casos de problemas de humedad y daños a terceros por construcciones antiguas, estos problemas se deberán solucionar de manera privada en las instancias administrativas o legales correspondientes.

Art. 63.1.- Sanciones menores a los constructores y directores técnicos. - Se sancionará con una multa a los constructores y directores técnicos que incurran en las siguientes infracciones:

- a) Cuando no cumpla con las obligaciones que le corresponden en la ejecución de una obra, las mismas que están establecidas sobre este tema en la presente ordenanza de los directores técnicos o constructores, 50% de la RBU;
- b) Cuando en la ejecución de una obra se viole las disposiciones establecidas sobre este tema en la presente ordenanza, una RBU; y,
- c) Cuando no se observen las disposiciones de esta ordenanza en lo que se refiere a los dispositivos de elevación de materiales y de personas durante la ejecución de la obra y al uso de transportadores electromecánicos en la edificación, 2 RBU.

Art. 64.- Sanciones mayores a los directores técnicos y constructores. - Se sancionará con una multa a los directores técnicos y constructores de la obra que incurran en las siguientes infracciones:

- a) Cuando en la obra se utilicen nuevos procedimientos de construcción, sin la autorización previa de la Dirección de Obras Públicas o área competente, 2 RBU;
- b) Cuando en la construcción, demolición de obras o para llevar a cabo excavaciones, use explosivos sin contar con la autorización previa correspondiente, 10 RBU, y la suspensión inmediata del permiso de construcción;
- c) Cuando en una obra no tome las medidas necesarias para proteger la vida y la salud de los trabajadores y de cualquier otra persona a la que pueda causarse daño, 5 RBU,
- d) Cuando en el proceso constructivo de una edificación no se utilice las herramientas, equipos y procesos adecuados que la técnica de la construcción establece, por ejemplo: mezcla de hormigones de forma manual, (es necesario la utilización de hormigonera o mixers), andamios y otros según establece el código ecuatoriano de la construcción, una multa de 2 RBU.



- e) Las aguas lluvia que genere un predio y sus edificaciones deberán ser dirigidas a las instalaciones internas de alcantarillado y hacia la red pública y no se permitirá el desalajo hacia: predios colindantes, vías públicas, espacios públicos, pasajes, callejones o caminos. En construcciones antiguas se deberán efectuar las reparaciones y trabajos pertinentes para dar cumplimiento a este artículo en un plazo máximo de 30 días desde la notificación o citación entregada, en el caso de no realizarlo se aplicará una sanción del 50% de la RBU y la infracción no eximirá al propietario de corregir las irregularidades.

Art. 65.- Sanciones por tramitaciones fraudulentas. - Se sancionará con la suspensión de dos años al profesional de la tramitación fraudulenta, para que pueda realizar cualquier proceso de aprobación de planos en la municipalidad a más de la multa establecida, en los siguientes casos:

- a) Falsificación de firma y adulteración en los antecedentes aprobados: 50 RBU; y,
b) Firma de proyectos o de cálculos justificativos sin ser su autor, o de revisiones sin haberlas efectuado personalmente: 15 RBU.

Art. 66.- Sanciones por violaciones no previstas en la ordenanza. - Las violaciones a esta ordenanza no previstas en los artículos que anteceden se sancionarán con multas de 2 RBU.

Art. 67.- Sanciones en caso de reincidencia. - El propietario del predio, Director Técnico, o persona responsable, podrá ser considerado como infractor reincidente cuando incurriere en repetidas ocasiones a cometer faltas a las ordenanzas en una misma obra, y se le aplicará el doble de la sanción que le hubiere sido impuesto anteriormente.

Art. 68.- Sanciones por oponerse o impedir el cumplimiento de órdenes de la autoridad municipal. - A quien se oponga o impida el cumplimiento de órdenes expedidas por la Autoridad Municipal, se le sancionará con la multa de una RBU, por la primera vez, si resultare reincidente la sanción será de 5 RBU.

TITULO II RÉGIMEN DEL SUELO Y EDIFICABILIDAD EN EL CANTON SAN PEDRO DE HUACA

CAPITULO X DEL APROVECHAMIENTO DE LOS SUELOS

Art. 69.- Aprovechamiento de los suelos. - Los terrenos ubicados en las áreas urbanas y rurales del cantón serán susceptibles de aprovechamiento a través de la presente ordenanza mediante la determinación del tamaño del lote de acuerdo a las respectivas fichas de ordenación territorial que se derivan de la aplicación de los Planes de Ordenamiento Territorial PDOT y Planes de Uso y Gestión del Suelo PUGS, efectuados por parte del GADMSPH; así como del cumplimiento de las normativas en cuanto a los requisitos y parámetros técnicos de actuación, de los procesos de aprobación, de construcción de obras por parte del promotor a entera



satisfacción por parte de la municipalidad y la enajenación de terrenos de conformidad a las disposiciones establecidas en la Ley.

Los terrenos ubicados en el área urbanizable del cantón únicamente serán susceptibles de aprovechamiento para su fraccionamiento con fines de edificación e implementación de usos urbanos mediante la debida justificación de dotaciones de infraestructura y servicios básicos contenidas en los respectivos Planes Maestros de Agua Potable y Saneamiento. Su aprobación, a más de las determinaciones del párrafo anterior estará condicionada a las determinaciones que establecerán los correspondientes PDOT y PUGS.

Los terrenos clasificados como No Urbanizables y Rurales carecen por definición de aprovechamiento urbanístico alguno, por cuanto no deben propiciarse en estos territorios nuevos procesos de urbanización y estarán sujetos a las determinaciones que se establecen en la LOOTUGS y en la presente ordenanza.

CAPITULO XI DE LOS LOTES

Art. 70.- Características de los lotes. - Tendrán un trazado perpendicular a una vía, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica. La relación entre el frente y el fondo del mismo será de 0.25 y 0.75 como máximo; su variación será aplicable para casos de sucesión por causa de muerte.

Se permite una tolerancia del 10 % en la superficie y el frente de los lotes, en un máximo del 15 % de la totalidad de los lotes proyectados en el estudio de lotización. En subdivisiones se permitirá la misma tolerancia hasta el 50 % de los lotes.

Los lotes esquineros deberán planificarse con dimensiones y áreas que permitan desarrollar coeficientes de ocupación de suelo.

Art. 71.- Determinación del área mínima. - El área mínima a fraccionarse dentro del Cantón en el área urbana y rural está determinada en el siguiente cuadro:

POLIGONO DE INTERVENCIÓN	PARRQUIA	CÓDIGO	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	LOTE MÍNIMO (M2)	FRENTE MÍNIMO (M)	RETIRO FRONTAL (M)	RETIRO POSTERIOR (M)	RETIRO LATERAL (M)	RETIRO LATERAL (M)	ALTURA (M)	COS (M2)	CUS (M2)
PIT URBANO	Huaca		Urbano	200	8	0	3	0	0	9	85	255
PIT URBANO	Huaca		Urbano	200	10	3	3	0	0	6	80	160
PIT URBANO	Huaca		Urbano	200	10	3	3	0	0	6	80	160
PIT URBANO	Huaca		Urbano	200	10	3	3	0	0	6	80	160
PIT URBANO	Huaca		Urbano	200	8	3	3	0	0	9	85	255
PIT URBANO	Huaca		Urbano	200	10	3	3	0	0	6	80	160



PIT	Huaca		Urbano	200	8	3	3	0	0	6	80	160
PIT	Huaca		Urbano	750	20	5	5	0/3	0/3	9	70	210
PIT	Huaca		Urbano	300	12	3	3	0/3	0/3	6	60	120
PIT	Huaca		Urbano	300	12	3	3	0/3	0/3	6	60	120
PIT	Huaca		Urbano	300	12	3	3	0/3	0/3	6	50	100
PIT	Huaca		Urbano	400	15	3	3	3	3	6	60	120
PIT	Huaca		Urbano	300	12	3	3	0/3	0/3	6	50	100

Fuente: PUGS SPH 2024

Elaborado por: Equipo Consultor

Exceptúense del cumplimiento de las normas señaladas en el cuadro anterior los proyectos de vivienda de interés social debidamente calificados por el Concejo Municipal, y que se hallen en áreas establecidas para esta finalidad de conformidad a lo estipulado en el PDOT y PUGS, dichos terrenos podrán tener un frente mínimo de 6m, y una superficie de 120m².

En caso de sucesión o donación de padres a hijos o posesiones efectivas ejecutadas, se aplicará de acuerdo al número de estos o de una tolerancia del 50% en la superficie y en el frente de todos los lotes de acuerdo al lote mínimo del Polígono o Unidad de Actuación Urbana; y en los sectores que se cuente con las cargas urbanas establecidas como vialidad en buen estado, agua potable y alcantarillado, energía eléctrica y otros debidamente certificadas por cada empresa; en zonas urbanas consolidadas se podrá optar por esta excepcionalidad que es el fraccionamiento de edificabilidad consolidada.

CAPITULO XII

PROYECTOS QUE TIENEN POR OBJETO EL FRACCIONAMIENTO Y REESTRUCTURACIÓN DEL SUELO CANTONAL DE SAN PEDRO DE HUACA.

Art. 72.- Proyectos de subdivisión del suelo o su reestructuración. - En las áreas urbanas del cantón se permitirán los siguientes proyectos que tendrán por objeto la subdivisión del suelo o su reestructuración:

1. Fraccionamiento o Subdivisión y particiones. -

Se considerará fraccionamiento o subdivisión la división de terreno en dos a diez lotes con frente o acceso a una vía pública existente o en proyecto que se encuentre debidamente aprobada por parte de la Municipalidad de conformidad con las normas de la presente ordenanza.



Se considerará urbanización a la división de terreno en más de diez lotes con frente o acceso a una vía pública existente o en proyecto que se encuentre debidamente aprobada por parte de la Municipalidad de conformidad con las normas de la presente ordenanza.

Estas actuaciones también se aplicarán para las áreas urbanas de las cabeceras parroquiales rurales y centros poblados rurales que sean identificados en los diferentes procesos de Planificación Territorial y cuenten con vías de acceso existentes o planificadas por parte del GADMSPH que permitan el adecuado tránsito vehicular y su correspondiente dotación de infraestructura básica.

En los proyectos de fraccionamiento que incluyan la propuesta de nuevas vías que no hayan sido planteadas por la Municipalidad, los promotores asumen la obligación de ejecutar todas las obras de urbanización requeridas para garantizar adecuadas condiciones de funcionamiento, habitabilidad y seguridad del nuevo asentamiento.

Los fraccionamientos, subdivisiones y particiones extrajudiciales serán aprobadas por la Jefatura de Planificación Urbana acorde a las disposiciones del COOTAD, quien requerirá para el efecto que el proyecto cuente con los informes técnicos correspondientes de la Jefatura de Planificación Urbana y Rural, así como de aquellas Direcciones Municipales o Empresas que fueren pertinentes de conformidad a los requisitos establecidos en el presente cuerpo normativo.

Las divisiones de suelo correspondientes a procesos de partición judicial se someterán a las disposiciones de uso y ocupación que determinen los respectivos Planes de Ordenamiento Territorial y los de Uso y Gestión de Suelo, así como a los procesos establecidos en la presente normativa y su aprobación se realizará por parte del Concejo Municipal en concordancia con lo dispuesto por el COOTAD y demás determinaciones de la presente ordenanza.

2. Reestructuraciones de lotes o reestructuración parcelaria. –

Se entenderá por reestructuración parcelaria la ejecución de un nuevo trazado de fraccionamientos defectuosos, cuya finalidad es regularizar o mejorar la configuración de los lotes de terreno y posibilitar la distribución equitativa de las cargas y beneficios de la ordenación territorial entre los propietarios.

Esta operación será realizada a petición de parte, o por iniciativa del GADMSPH y deberá ser tramitada por la Jefatura de Planificación Urbana, y aprobada por la Dirección de Obras Públicas previo la presentación de los informes técnicos correspondientes.

En caso de reestructuración de lotes, se hará constar en las respectivas memorias técnicas los planos del levantamiento del estado actual y la propuesta; se adjuntará la documentación legal pertinente de cada uno de los lotes involucrados debidamente organizados, sin perjuicio de que la reestructuración sea impuesta por el GADMSPH, previa notificación a los propietarios y el resultado de la reestructuración será de igual número de lotes iniciales.

3. Fraccionamientos en el área rural. -



Se considera fraccionamiento rural, a la división de un inmueble dos (2) a diez (10) lotes de terrenos con fines de vivienda, con frente a una vía pública o a las que consten en el proyecto, que se encuentren ubicadas en zonas que técnicamente puedan considerarse como urbanizables, o de expansión urbana, y que tengan factibilidad inmediata o mediata para contar con los servicios básicos y se someterán a las disposiciones de uso y ocupación que determinen los respectivos Planes de Ordenamiento Territorial y los de Uso y Gestión de Suelo.

a) Lotización. -

Lotización rural es la división de un inmueble en más de diez (10) lotes de terreno con fines de la Unidad Básica de Vivienda Rural, con frente a una vía pública existente o a las que consten en el proyecto como vía intermedia y con cuchara de retorno y que se encuentren ubicadas en zonas que técnicamente pueden considerarse como urbanizables, suburbanas o de expansión urbana, que tengan factibilidad inmediata o mediata para contar con los servicios básicos.

De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas como ecológicamente sensibles de conformidad con la ley.

No se autorizará lotizaciones en terrenos que sean eminentemente agrícolas o con vocación agrícola, ganadera o agropecuaria, los que se encuentren en zonas de protección ecológica; y, de riesgo.

El resultado de estos fraccionamientos o lotizaciones deberán tener las obras de infraestructura o urbanización otorgadas por el promotor o urbanizador del proyecto en cumplimiento de lo establecido en el COOTAD. Esta clase de fraccionamiento se sujeta a esta ordenanza, a las leyes agrarias y al PDOT y PUGS del Cantón San Pedro de Huaca.

b) Fraccionamiento Agrícola. -

Considerase fraccionamiento agrícola a la división dos (2) a diez (10) lotes de terreno de un predio ubicado en la zona rural y cumpliendo lo determinado en los PUGS; destinados al cultivo o explotación agropecuaria o ganadera, que tengan acceso directo a una vía existente o que conste en el proyecto. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley o que posean una clara vocación agrícola. Esta clase de fraccionamiento se sujeta a esta ordenanza, a las leyes agrarias y al PDOT y PUGS del Cantón.

En las áreas rurales del Cantón se permitirán la ejecución de proyectos de fraccionamiento agrícola, que será entendido para fines de aplicación de la presente ordenanza a más de las determinaciones del COOTAD, como la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para fines de explotación agraria, ganadera, forestal o cualquier otro uso de carácter no edificatorio y que se ajuste a lo dispuesto en la legislación sectorial correspondiente.

c) División o partición sucesoria. –



Se entenderá como tal a aquellas parcelaciones de un predio para transferencia de dominio, resultante de la sucesión por causa de muerte, las mismas que se consideraran de acuerdo al número de herederos o legitimarios sin considerar lo determinado en los PDOT y PUGS.

Art. 73.- Obligaciones .- Los proyectos de fraccionamiento y reestructuración de lotes de las áreas urbanas y rurales del Cantón, observarán las normas arquitectónicas y urbanísticas sobre división del suelo, retiros, alturas de las edificaciones y demás pertinentes, constantes en la presente ordenanza y sus respectivos anexos; así como, en las determinaciones de mayor especificación que en su momento se aprobaran por parte del GADMSPH a través de la aprobación de los respectivos Planes de Ordenamiento Territorial, Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón San Pedro de Huaca, Planes de Ordenamiento Parciales, Especiales, sin perjuicio de las normas que se señalan en el presente cuerpo legal; y, en lo pertinente a lo que establece el COOTAD y la LOOTUGS.

Art. 74.- Restricción. - En un fraccionamiento aprobado, no se podrá subdividir ni realizar fraccionamiento alguno, ni alterar las características de ocupación y de uso de suelo establecidas en el proyecto por las cargas urbanas calculadas al momento de su fraccionamiento inicial.

Art. 75.- Densificar áreas.- Con el propósito de coadyuvar a la densificación de las áreas urbanas consolidadas del Cantón, en los proyectos de fraccionamiento en los que tanto por la forma del predio original, como por la imposibilidad técnica de plantear otra alternativa de subdivisión, se vuelva necesario dar acceso a un potencial lote de una superficie de hasta 0.75 veces la superficie del lote mínimo establecido para el respectivo sector de planeamiento, se permitirá el trazado de un corredor de acceso que formará parte del lote.

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

- a) De 3 metros de sección para profundidades de hasta 20 metros.
- b) De 4,50 metros de sección para profundidades de hasta 30 metros; y,
- c) De 6 metros de sección para profundidades mayores de 30 metros y de hasta 40 metros.

Art. 76.- Obligaciones y prohibiciones. - Los proyectos de fraccionamiento en predios de las áreas urbanas y rurales del Cantón, a más de las disposiciones emitidas en el PDOT y PUGS, se sujetarán a las siguientes normas:

- a) Todos los actos de fraccionamiento, división o subdivisión de terrenos en el Suelo Rural, Suelo de Vocación Agrícola y Suelo No Urbanizable estarán sujetos, cualquiera que sea su finalidad, a la obtención de las autorizaciones municipales de conformidad a las determinaciones del Art. 54, literal c) y Art. 55, literales a), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y la Ley Orgánica de Uso y Gestión de Suelo.
- b) Los Notarios y Registradores de la Propiedad no podrán elaborar e inscribir, respectivamente, escrituras de cualquier división, fraccionamiento de terrenos en el suelo urbano o rural sin la acreditación de la respectiva autorización municipal o de la



correspondiente autoridad nacional para el área rural, la misma que deberá testimoniarse por los primeros en la correspondiente escritura, dando cumplimiento a las determinaciones de los Arts. 470, 471, 472, 473 y 474 del COOTAD.

- c) En el Suelo No Urbanizable, Suelo Urbano de Vocación Agrícola y el Suelo Rural quedan prohibidos los fraccionamientos, lotizaciones y subdivisiones. Para la aplicación del presente literal se entenderá por fraccionamiento urbano, a más de las determinaciones del Art. 470 del COOTAD, como la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que pueda dar lugar a un Núcleo de Población.
- d) Se comprenderá por Núcleo de Población, el asentamiento humano que genera necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, luz, acceso rodado y alcantarillado y que está constituido por la agregación de unidades familiares que no están vinculadas a la producción agraria, de modo directo o principal, ni dependen económicamente de ella.
- e) En Suelo Rural, Suelo Urbano de Vocación Agrícola y Suelo No Urbanizable sólo se permiten fraccionamientos agrícolas. Se entenderá por fraccionamiento agrícola a más de las determinaciones del Art. 471 del COOTAD, como la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para fines de explotación agraria, ganadera, forestal o cualquier otro uso de carácter no edificatorio y que se ajuste a lo dispuesto en la legislación sectorial correspondiente.
- f) Indistintamente del tipo de aprovechamiento de suelo procederá todo emplazamiento de edificaciones, construcciones y cerramientos en pendientes siempre y cuando el estudio de suelos sea favorable y factible; y, los PUGS lo permitan, por cuanto el citado suelo pueda que presente problemas de inestabilidad geológica, así como en los bordes, riveras y márgenes de protecciones de ríos, quebradas.
- g) Las características de ocupación del suelo a regir en el suelo rural y suelo no urbanizable están determinadas por los PUGS del Cantón.
- h) Cuando el fraccionamiento sea entre herederos, condóminos con más de 5 años de propiedad debidamente demostrado, o para transferir el dominio a favor de sus legitimarios, y por el número de estos, no se pueda cumplir con las especificaciones en cuanto área y dimensiones de los lotes situados en los asentamientos mayores, las zonas urbanas o de expansión urbana; o Núcleos de Población ya establecidas en el área rural (Núcleo de Población); estos podrán ser mínimo de ciento veinte metros cuadrados (120 m²) de superficie y seis metros de frente. Las mismas características serán para los postulantes del bono de la vivienda; para su cumplimiento es importante la Posesión Efectiva para herederos, condóminos o para transferir el dominio a favor de legitimarios; y, conforme a lo estipulado en el artículo 473 del COOTAD; y, estos no podrán comercializarse o realizar transferencia de dominio por el tiempo de 10 años. Estos informes deben ser considerados de forma inmediata en el sistema de avalúos y catastros y ser registrados para su fiel cumplimiento.
- i) De existir casos que no se apeguen a lo que determina la letra precedente, los mismos serán tratados en la Comisión de Planificación, previo informe técnico y criterio jurídico.



- j) Para los casos de Particiones judiciales, los jueces, previo a la sentencia deben observar, que los informes periciales y acuerdos a los que lleguen los litigantes, cumplan con los parámetros respecto a las áreas mínimas y frentes de los lotes establecidos en la presente ordenanza y los PUGS; considerando que el tamaño del lote mínimo podrá ser menor hasta en un 25 % al PIT; y, según sea necesario la división deberá dar cumplimiento estricto al artículo 424 del COOTAD.
- k) En los casos judiciales relacionados a juicios por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, de ser pertinente y según corresponda; las personas que hayan adquirido el dominio de una fracción de terreno por este medio, deberán presentar en la Jefatura de Avalúos y Catastros, el o los levantamientos planimétricos del o los predios que se litiga debidamente aprobados.
- l) Los Notarios y Registradores de la Propiedad no podrán elaborar e inscribir, respectivamente, escrituras de cualquier división, fraccionamiento de terrenos en términos de porcentaje y/o acciones y derechos (%) con fines de comercialización; y, que los mismos demuestren una cabida o área determinada dentro del lote fraccionado más aun sino da cumplimiento a las determinaciones de los Arts. 470, 472 y 474 del COOTAD; y, los Arts. 15, 78, 79 de la LOOTUGS. En caso de incumplimiento del mismo se aplicará la sanción de acuerdo a lo establecido en la LOOTUGS.
- m) Previo a la inscripción de la escritura, se contará con la autorización catastral, en la misma se hará constar la ubicación del bien y que la misma cumplirá con los requisitos establecidos en la presente ordenanza.
- n) En divisiones que no se facilite su fraccionamiento para dar cumplimiento al lote mínimo requerido por el sector; y, que cuenten con edificaciones independientes y que tengan acceso directo a una vía pública; y que se requiera la aplicación a lo que determina la ley de declaratoria de propiedad horizontal y que a su vez no se pueda determinar los bienes de uso comunal; se considerará la factibilidad de división por la implantación de dos o tres viviendas existentes (Construidas legalmente) estos podrán ser mínimo de ciento veinte metros cuadrados (120 m²) de superficie y seis metros de frente. En los informes de aprobación se considerará el fraccionamiento y las edificaciones con sus respectivos avalúos para el cálculo de plusvalía. Esta aplicación será en zonas urbanas consolidadas y en proceso de consolidación.
- o) Para la autorización de división en inmuebles que se consideren como de protección patrimonial y cultural, se tomará en cuenta que no se afecte la estructura de la edificación, y se considerara lo siguiente:
 - ✓ Se permite la división de un predio con edificaciones, solamente cuando están constituidas por varias unidades constructivas funcionales; con entradas y salidas independientes.
 - ✓ Se permite la división de un predio con edificaciones cuando no integran un conjunto unitario de carácter morfológico o estilístico; y siempre que no se corten crujías o unidades con continuidad estructural.



- ✓ En caso de ser una unidad de carácter morfológica o estilística, no se permite la subdivisión y se podrá acoger al régimen de propiedad horizontal.
- ✓ No se permite la división del suelo de los predios en los que se hallan implantadas edificaciones patrimoniales, sean monumentales, obras de arte y de interés especial. Estos inmuebles son aquellos que están catalogados como de protección absoluta y no podrán subdividirse; como tampoco agregarse nuevas edificaciones, a menos que éstas sean de carácter provisional o requeridas para su complemento, ya sea para uso de seguridad, información o mantenimiento.

CAPITULO XIII

DE LAS CESIONES OBLIGATORIAS DE SUELO EN GENERAL EN LOS PROYECTOS DE FRACCIONAMIENTO DE PREDIOS DE LAS ÁREAS URBANIZABLES DEL CANTÓN

Art. 77.- Ejecución de proyectos. - Para la ejecución de los proyectos que constan en los PDOT y PUGS así como para el desarrollo de los proyectos de división que generen fraccionamientos con fines de urbanización o asentamientos poblacionales en las áreas urbanizables del Cantón San Pedro de Huaca, a todo predio que hubiere o no sido afectado por las acciones del plan se impondrá la cesión gratuita de las áreas de terrenos en que se han de ejecutar las obras municipales de urbanización de conformidad al contenido de los artículos 424, 470, y 488 del COOTAD.

En el caso de fraccionamientos efectuados con fines de urbanización, se cederá gratuitamente al GADMSPH, la superficie de terreno para vías, espacios abiertos, libres y arborizados y equipamientos en un área de hasta el treinta y cinco por ciento de la superficie total del lote dividido; y, de ser el caso de que el predio se encuentre dentro de un polígono de intervención territorial con las cargas urbanas ya establecidas y urbanizadas será exento de la obligación del pago de áreas verdes, y se cancelará el pago de una tasa o contribución de mejoras dentro del polígono y la misma será establecida por el concejo en pleno del GADMSPH.

Art.- 78.- Provisión obligatoria de áreas verdes y de equipamiento comunal. - En todo fraccionamiento, partición o subdivisión con fines urbanísticos de suelo urbano del cantón San Pedro de Huaca, su cabecera parroquial rural y suelo rural de expansión urbana, destinados por la planificación vigente a receptor usos urbanos, las cesiones obligatorias de suelo se efectuarán de acuerdo a lo establecido en el artículo 424 del COOTAD.

Art. 79.- De las características de las áreas de cesión obligatoria de suelo. - Las áreas de cesión obligatoria de suelo deberán respetar las siguientes características generales:

- a) Se plantearán de tal manera que su forma y ubicación permita un servicio efectivo a la comunidad.



- b) Se emplazarán con frente a una o más vías existentes, planificadas o propuestas por el promotor de tal forma que se garantice la accesibilidad y vigilancia.
- c) Se integrarán con el trazado urbano existente y se garantizará su utilización y libre disfrute por parte de toda la comunidad.
- d) Cuando existan fraccionamientos colindantes, en caso de que fuera factible y el criterio técnico así lo determine, las ubicaciones de las áreas de cesión deberán conformar un solo cuerpo de mayor dimensión, lo que permitirá incrementar su aprovechamiento y optimizar su utilización.
- e) Los predios destinados a cumplir con la cesión obligatoria de suelo guardarán la relación frente-fondo prevista por la normativa vigente para un predio edificable, salvo que la planificación haya establecido otra disposición o el promotor demuestre que su propuesta permite la integración funcional y óptimo aprovechamiento de la cesión de conformidad con los literales anteriores. De la verificación de dicha condición será responsable la Jefatura de Planificación Urbana y podrá solicitar los informes pertinentes a otras dependencias.
- f) El urbanizador deberá ejecutar obligatoriamente las obras necesarias para el área comunal, de acuerdo con lo planteado en el Proyecto de Urbanización; el GADMSPH no permitirá el cambio de uso de suelo para lo cual fue previsto por parte de los urbanizadores o usuarios, a fin de precautelar el cumplimiento de la Ley y los intereses de los habitantes de la urbanización.

Art. 80. Áreas no aptas para espacios verdes y equipamiento.- No podrán ser consideradas las áreas para espacios verdes y equipamiento las áreas por las cuales se consideren servidumbres y derecho de vías, canales de riego, franjas de protección de quebradas y riveras de ríos, terrenos inestables, terrenos con pendientes superiores al treinta y cinco por ciento (35 %), y áreas ubicadas en zonas de riesgo.

Art. 81.- Condiciones de distribución de áreas verdes y equipamientos comunales. - Las condiciones de distribución de áreas verdes y equipamientos comunales serán las siguientes:

- a) La distribución de equipamientos deberá estar planteada para servir a la población del barrio o en su defecto de la población proyectada para el fraccionamiento o del polígono PIT. Del porcentaje establecido en los artículos precedentes, en las áreas que no cuenten con planificación se destinará como principio general al menos el 50% para la conformación de áreas verdes de recreación.
- b) De conformidad con el plano general de la urbanización, deben quedar determinados y diseñados los espacios físicos destinados para áreas verdes. Es obligación del promotor incluir el diseño de los espacios verdes, comunitarios básicos y recreativos.

Las áreas mínimas de los lotes para el emplazamiento de equipamientos comunitarios serán las siguientes:

NORMAS Y COEFICIENTES DE USO DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS



Equipamiento y Servicio		Coefficiente de Uso Porcentaje de población	Norma de Uso m2/unidad	Capacidad de unidad	Dimensión Operativa	Estacionamiento 1 plaza/m2	Superficie de Terreno m2	Radio de Uso metros
EDUCACIÓN	Jardín de niños	4.5	83m2 const/aula	1 aula/35 niños	6 aulas/	400	1500	350-500
	Escuela Primaria	21.0	117m2 const/aula	1 aula/50 niños	12 aulas/	200	5000	350-500
	Escuela Secundaria	4.3	125m2 const/aula	1 aula/50	18 aulas/	400	9000	500-1000
	Biblioteca Pública	40.0	4.2m2 const/silla	5 usuarios/silla	200m2 const/	40	400	1000-1500
	Centro comunitario	63.0	20 Hab/ 1m2 construcción	4 usuarios/m	500-750 m2	50	1500	500-1500
SALUD	Subcentro de salud	100	75m2 const/consult	22 pacientes/aula	2-3 consult/1.5 turnos	30	600	500-1000
ASISTENCIA	Guardería infantil	0.6	50m2 const/módul	9-14 niños/módul	12-24 mod/1.5 turnos	1	1000	>500
	Unidad de Policía	100			150m2 construcción	2	300	>500
	Comanda	100	1m2/165 habitantes	150m2/1000 habitantes	150-1500 m2	50	1000	barrio
	Estación de bomberos	100	0.003 a 0.01 m2/habitante	1 autobomba	1-5 autobombas	50	1500	Sector-ciudad
DECREAC	Parque Infantil	29.0	1.6m2/niño	0.6 niños/m2	500	1 plaza/250 m2	>300	<350

Fuente: PUGS SPH 2024

Elaborado por: Equipo Consultor

En referencia a esta normativa y al coeficiente de ocupación mínimo que se necesitan para el funcionamiento adecuado de un servicio comunal; la Jefatura de Planificación Urbana a través de sus técnicos verificará las áreas que se encuentren en calidad de áreas verdes para así realizar un análisis técnico en cuanto a sus áreas, linderos, el uso actual en el sector, su estado de pertenencia y otros que se deban considerar técnicamente y legalmente. Al análisis realizado y resultado del mismo se procederá en recomendar su cambio de categoría del uso actual en que se encuentre el predio o lote a un predio que pueda ser considera dentro de un Banco de Tierras como lo determina la norma.

Estas tierras serán de uso exclusivo para realizar permutas en casos de necesidad urgente dentro de la planificación de un PIT; Vías, equipamientos y servicios públicos.

- c) La Jefatura de Planificación Urbana, en las áreas que no cuenten con planificación determinará el listado de equipamientos que serán requeridos para cada caso al momento de la emisión del Certificado de Afectación y Licencia Urbanística que sea requerida para la urbanización del predio, sin perjuicio de la revisión correspondiente



al momento de la presentación del anteproyecto por las características urbanísticas del mismo.

- d) Las áreas mínimas para la implantación de equipamientos y áreas verdes no eliminarán la obligatoriedad de cesión resultante de la aplicación de los porcentajes máximos establecidos en las disposiciones de los Arts. 424 y 470 del COOTAD y de la presente ordenanza.
- e) Preferentemente serán espacios contiguos a las áreas de vivienda y equipamiento con el objeto de facilitar a los usuarios recurrir a varios servicios en un solo viaje, propiciando eficiencia y economía.
- f) Se deberá observar la disposición de viviendas y accesos hacia los espacios públicos de tal manera que existan frentes de fachadas y control visual a fin de evitar el deterioro de dichas áreas y su inadecuada utilización.

Art. 81.1- Creación y destino del fondo producto de la aplicación del artículo 424 del COOTAD. - El fondo para adquisición de áreas verdes se constituirá con las contribuciones obligatorias en dinero establecidas en esta ordenanza en relación a fraccionamientos.

Art. 81.2.- Del destino del fondo. - El fondo se establecerá para la adquisición de predios previstos por la planificación municipal como reservas de suelo para la implementación de áreas verdes, este fondo se constituirá en una cuenta independiente cuyos fondos, en ningún caso, suplirán otros gastos u otras inversiones municipales.

Art. 81.3.- De la planificación y priorización de la inversión. - La adquisición y fortalecimiento de la dotación de áreas verdes en el cantón San Pedro de Huaca, le corresponde a la Dirección de Obras Públicas o área competente a través de los PUGS.

Art. 81.4.- De las excepciones: Se exceptúa del cumplimiento de las cesiones obligatorias de suelo:

- a) A las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización, en estos casos se deberá justificar con los documentos legales pertinentes; en los casos de partición hereditaria, la posesión efectiva y en donación a sus legitimarios mediante la declaración juramentada.
- b) Cuando se proponga el fraccionamiento de un predio producto de un fraccionamiento anterior, en el cual ya se cumplió con la cesión obligatoria; independientemente del propietario actual.
- c) Cuando el fraccionamiento se produce por acto de autoridad pública municipal, tales como expropiaciones, subdivisiones producidas por el trazado de una vía pública debidamente aprobada por el GADMSPH u otros actos previstos en el ordenamiento jurídico nacional.

CAPITULO XIV



DE LOS TRÁMITES DE APROBACIÓN DEL DISEÑO URBANO DE LOS PROYECTOS DE FRACCIONAMIENTO DE PREDIOS DE LAS ÁREAS URBANAS

Art. 82.- Obligaciones del propietario. - En los proyectos de fraccionamiento de predios urbanos que incluyan la apertura de vías, el promotor estará obligado a ejecutar por su cuenta y a su costa, todas las obras de infraestructura y/o urbanización correspondiente a la vía o vías propuestas por el promotor tales como:

- a) Apertura de vías,
- b) Construcción del sistema de alcantarillado pluvial y sanitario,
- c) Instalación de redes de abastecimiento de agua potable,
- d) Instalaciones domiciliarias,
- e) Construcción de aceras y bordillos,
- f) Calles con adoquín, incluyéndose los proyectos que se ubiquen en las áreas urbanas de las parroquias rurales; en áreas rurales sus calles serán de material de piedra o empedrado,
- g) Instalación del servicio eléctrico domiciliario y alumbrado público,
- h) Instalación de redes de telefonía y/o sistemas de comunicación alternativos,
- i) Áreas verdes y espacios comunales debidamente edificadas y equipadas de acuerdo a los planos aprobados; y
- j) Señalización vehicular, así como de ser el caso, el diseño de obras especiales como: obras civiles para estabilizar taludes, control de erosión, de inundaciones, obras de arte, puentes vehiculares y peatonales, alcantarillas, muros de contención de vías, taludes y todas aquellas obras requeridas para garantizar la seguridad del asentamiento en su conjunto. Los lotes deberán quedar aterrizados con accesos vehiculares directos y habilitados para edificar.

Todas las redes de infraestructura deberán ser subterráneas en el área consolidada determinada por esta ordenanza.

Efectuada la apertura de las calles, se procurará ejecutar de inmediato las obras de infraestructura de acuerdo al cronograma de trabajos. Los daños que se ocasionen a terceros o a los colindantes en el proceso de ejecución de las obras de la urbanización, serán de exclusiva responsabilidad del propietario o promotor de los trabajos de urbanización, quien estará obligado a repararlos o indemnizarlos.

Cuando los terrenos colindantes sean afectados por directrices viales planificadas por la Municipalidad, el promotor de la nueva urbanización no está obligado a indemnizar al colindante por el área de terreno que ocupen las nuevas vías, pero las mismas se consideraran como proyecciones. Si las calles propuestas por la nueva urbanización no obedecen a una planificación municipal de directrices viales, el propietario de la nueva urbanización deberá indemnizar al propietario colindante u obtener por escrito y protocolizado su consentimiento.



Art. 83.- Consideraciones para la aprobación de anteproyectos urbanísticos. - Para la aprobación del diseño urbano de anteproyectos de fraccionamientos mayores a diez lotes en predios de las áreas urbanas, los promotores deberán entregar los documentos solicitados para estos casos de aprobación de anteproyecto en la Secretaría de la Dirección de Obras Públicas o área competente del GADMSPH.

Art. 84.- Verificación. - La verificación del replanteo de los lotes se efectuará previo a la aprobación del proyecto definitivo urbanístico para lo cual el proyectista efectuará el replanteo de vías, lotes y lo someterá a verificación y aprobación escrita de la Jefatura de Planificación Urbana.

Este requisito podrá también exigirse en el caso de los fraccionamientos que no incluyan la apertura de vías, pero que por su ubicación y relación con predios vecinos y espacios públicos se juzgue necesario a criterio técnico de la Jefatura de Planificación Urbana.

Art. 85.- Expediente administrativo. - Todos los expedientes administrativos, legales y la memoria técnica, en los casos pertinentes, se presentarán en original con tres copias de los planos e información en digital en formato CAD georreferenciado, siguiendo las normas INEN en cuanto a formatos.

Art. 86.- Informe. - La Jefatura de Planificación Urbana luego de la revisión emitirá un informe para su aprobación a nivel de anteproyecto siempre que éste cumpla con las normas establecidas en esta ordenanza, caso contrario procederá a dar por escrito las recomendaciones que estimare necesario, puntualizando los cambios a que debe someterse. De no existir recomendaciones procederá para su aprobación a nivel de anteproyecto a través del Concejo Municipal.

Art. 87.- Diseños de anteproyectos. - Los diseños urbanos de anteproyectos y proyectos de fraccionamiento menores a 10 lotes en predios de 3.000 m²; y que incluyan o no la apertura de vías serán aprobados en forma directa contando para el efecto con el formulario procedente de la Dirección de Obras Públicas y la Jefatura de Planificación Urbana, y lo emitirán en un término no mayor a quince días hábiles. En el caso de particiones judiciales se procederá a elaborar los informes técnicos sobre el proyecto de fraccionamiento presentado de conformidad con las disposiciones de la presente ordenanza y Art. 473 del COOTAD, según sea pertinente, en los dos casos el Registro de la Propiedad no podrá dar paso a su inscripción sino cuenta con las aprobaciones respectivas y resolución de autorización del concejo municipal, en ningún caso estos no podrán ser subdivididos en lotes menores por las cargas existentes en el diseño del proyecto inicial.

Art. 88.- Constancia. - En los planos sellados y memoria técnica sellada se dejará constancia de que la aprobación efectuada a nivel de anteproyecto por el concejo municipal, no faculta al promotor la venta y enajenación de lotes que se encuentren en garantía por la ejecución de obras de urbanización.

Art. 89.- Presentación de proyecto. - Autorizado el propietario para realizar los estudios complementarios se concederá un término máximo de sesenta días (60) para la presentación



del proyecto, aprobado y legalizado por las instituciones y departamentos pertinentes, caso contrario se deberá solicitar una nueva autorización bajo exclusiva responsabilidad del propietario del proyecto.

Art. 90.- Colocación de sellos.- En los planos y memoria técnica del anteproyecto de fraccionamiento aprobado por parte del GADMSPH se procederá a colocar los sellos de aprobación por parte de la Jefatura de Planificación, luego de lo cual se entregarán al promotor o propietario, concediéndole el término de sesenta días (60) a partir de la fecha de entrega para que se proceda con la protocolización e inscripción en el correspondiente Registro de la Propiedad, siendo obligación de este último entregar una copia certificada en la Secretaría General de la Municipalidad; debiendo a su vez y de manera paralela realizar todos los trámites en Procuraduría Síndica para legalizar las garantías que la entidad requirió para el fiel cumplimiento de las obras de urbanización. Caso contrario de oficio o a petición de parte se mandará a archivar.

Los sellos de los planos irán acompañados de una inscripción en la que se exprese que únicamente se podrá edificar en los lotes resultantes una vez que se cuente con el respectivo Certificado de aprobación del proyecto, el mismo que será otorgado al momento en que se hayan recibido en forma definitiva por parte del GADMSPH a entera satisfacción y conformidad todas las obras de urbanización que fueren de responsabilidad del promotor de la división.

Art. 91.- Aprobación de estudios. - Una vez que el diseño urbano ha sido aprobado a nivel de anteproyecto, el promotor someterá los estudios de las diferentes infraestructuras de servicios básicos a aprobación de las siguientes instancias:

- a) Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado con sus respectivos presupuestos, a la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado Municipal.
- b) Sistema de Energía Eléctrica y Alumbrado Público con sus respectivos Presupuestos, a la Empresa Eléctrica Regional.
- c) Sistema de telefonía o comunicación alternativa a la Corporación Nacional de Telecomunicaciones o su equivalente.
- d) Adoquinados, pavimento o asfalto con sus respectivos presupuestos, Presupuesto Total y cronograma de ejecución de Obras de Urbanización, a la Dirección de Obras Públicas del GADMSPH, para el efecto esta dependencia dispondrá de 15 días, incluyendo la aprobación del presupuesto para la ejecución por parte del promotor.
- e) Plan de Manejo Ambiental para la fase de ejecución de las obras de urbanización que contendrá las medidas ambientales a ser ejecutadas por el promotor, a la Dirección de Ambiente de la Municipalidad en relación a:

- ✓ Transporte y disposición final de escombros de la construcción.
- ✓ Transporte de materiales de construcción.
- ✓ Interrupciones temporales de tráfico vehicular.
- ✓ Espacios de circulación peatonal emergentes.



- ✓ Seguridad de trabajadores de la construcción.
- ✓ Suspensión temporal de servicios.
- ✓ Precauciones con respecto a edificaciones, redes e instalaciones adyacentes al sitio motivo de intervención.
- ✓ La construcción de obras especiales señaladas en la presente Ordenanza; y,
- ✓ Otros, que en cada caso juzgue pertinente la Dirección de Obras Públicas o área competente.

La presentación de dichos estudios serán requisitos obligatorios para la presentación a nivel de proyecto y posterior autorización del fraccionamiento a nivel de proyecto definitivo por parte del GADMSPH.

CAPITULO XV

APROBACIÓN DE PROYECTOS URBANÍSTICOS MAYORES A 10 LOTES

DEL TRÁMITE ADMINISTRATIVO

Art. 92.- Aprobación a nivel de anteproyecto. - Para obtener el Certificado de aprobación a nivel de anteproyecto se deberá dar cumplimiento al siguiente proceso administrativo:

- a) El interesado entregará la documentación de los requisitos establecidos en la presente ordenanza en la Jefatura de la Jefatura de Planificación Urbana del GADMSPH, sección donde se verificará que la misma se encuentre en buen estado, completa y legible. La ausencia de cualquier documento e información establecida como requisito, será razón suficiente para no receptor el trámite hasta que la misma se presente en forma completa. Requisitos debidamente foliados y marginados de acuerdo a la solicitud de requisitos de la presente Ordenanza.
- b) Se realizará la revisión por parte de los técnicos de la Jefatura de Planificación Urbana y de existir observaciones deberán ser corregidas previa la presentación del proyecto definitivo

Art. 93.- Aprobación a nivel de proyecto definitivo. - Para obtener el Certificado de aprobación a nivel de proyecto definitivo se deberá dar cumplimiento al siguiente proceso administrativo:

- a) El interesado entregará la documentación de los requisitos establecidos en la presente ordenanza en la Secretaría de Alcaldía del GADMSPH, para hacer emitida a la Jefatura de Planificación del GADMSPH para su respectivo tramite.
- b) El informe emitido por la Jefatura de Planificación Urbana del GADMSPH conjuntamente con el de Procuraduría Síndica del GADMSPH se pondrá en conocimiento del CONCEJO MUNICIPAL del GADMSPH para su aprobación de proyecto.



- c) Con la resolución de concejo municipal la Jefatura de Planificación Urbana del GADMSPH emitirá el memorándum para el respectivo pago de la tasa por aprobación de planos.

Responsables de las actas de recepción de Obras.

Art. 94.- Trámites de aprobación de proyectos de fraccionamiento de predios rurales. -

Para la aprobación de un proyecto de fraccionamiento de predios rurales, los promotores deberán sujetarse a lo que determinan los PUGS y esta ordenanza, en los requisitos y obligaciones que tienen los promotores del fraccionamiento a aprobarse y de lo estipulado en el artículo 424 del COOTAD.

Art. 95.- Los proyectos de fraccionamiento de predios rurales se sustentarán de acuerdo a la presente Ordenanza, en base a informes que se emitirán en un término no mayor a quince días. En el informe antes mencionado se podrá aprobar o rechazar los proyectos de fraccionamiento de predios rurales en forma motivada y describiendo las normativas o disposiciones que se han incumplido por parte del promotor. Una vez aprobado el proyecto será sellado por la Secretaría de Planificación Urbana del GADMSPH y entregado al propietario.

Los fraccionamientos a realizarse fuera del límite urbano, se sujetarán a lo que determine la Disposición Reformatoria primera de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

CAPITULO XVI MÁRGENES DE PROTECCIÓN DE RÍOS, QUEBRADAS

Art. 96.- Márgenes de protección de ríos, quebradas y acequias. - La definición de los márgenes de protección de ríos quebradas y acequias se realizará de acuerdo a un estudio de cada cuenca hidrográfica.

Art. 96.1. Franja de protección ambiental. - Establézcase como franja de protección ambiental al retiro que va en función del cálculo de la diferencia de nivel existente entre la línea máxima de creciente y la altura del terreno en pendiente; dicho retiro será considerado de acuerdo al ancho del sistema hídrico de la siguiente norma técnica:

- a) Para cuerpos hídricos de 1 a 5 metros, la franja de protección ambiental será de 10 metros a cada lado.
- b) Para cuerpos hídricos de 5,1 metros a 10 metros, la franja de protección será de 20 metros a cada lado.
- c) Para cuerpos hídricos de 10,1 metros o más, la franja de protección será de 50 metros a cada lado.



Están expresamente reservadas para uso exclusivo de proyectos de reforestación, ecológicos, turísticos y/o científicos que garanticen la conservación de su entorno en forma natural y no afecten las áreas de protección, el caudal hídrico, márgenes de los ríos, riveras y sus playas. Las márgenes de protección de los ríos y quebradas son medidas desde los bordes superiores.

Art. 96.2. Franjas de protección de acequias y canales de riego. - En los canales de riego sea en la parte urbana o rural, se debe considerar una franja de protección de acuerdo a la Ley de Recursos Hídricos y su Reglamento General.

La Jefatura de Planificación Urbana deberá coordinar con las juntas de agua de riego los cruces por cada una de las propiedades de carácter particular y de considerarse necesario se emitirá un certificado de autorización para: hormigonar el cruce de agua, entubar y/o desviar el cauce de ser necesario. Este certificado se considerará en la emisión de los Informes de Regulación Urbana para edificaciones, trabajos varios y fraccionamientos.

Art. 96. 3.- Prohibición. - En los predios que estén afectados por márgenes de protección, no se permitirá el emplazamiento en dichas áreas de protección de ningún tipo de construcción que impida el libre tránsito y mantenimiento de las márgenes, así como se prohíbe la extracción de materiales, la acumulación de desechos y la deforestación que contaminen los ríos, quebradas, canales de riego o lagunas. Sus propietarios, podrán utilizar estos márgenes de protección únicamente en labores de reforestación, limpieza, recreación pasiva y jardinería.

Quienes incumplan con la disposición anterior serán sancionados con una multa equivalente al daño causado, que en ningún caso será inferior a cinco RBU para lo cual la Comisaría Municipal solicitará el informe técnico a la Jefatura de Gestión Ambiental del GADMSPH

CAPITULO XVII DISEÑO VIAL

Art. 97.- Sistema vial urbano. - Para el sistema vial urbano se establece como estructuración y secciones viales, tomando en cuenta las características funcionales y técnicas tales como: sistemas de transporte existentes, características de capacidad de las vías, demanda vehicular y la relación con las actividades de la población.

El sistema vial urbano se clasificará funcionalmente de la siguiente manera: vías expresas, vías arteriales principales, vías arteriales secundarias, vías colectoras, vías locales, vías peatonales, ciclo vías; y, escalinatas.

Art. 98.- Vías expresas. - Conforman la red vial básica urbana y sirven al tráfico de larga y mediana distancia, estructuran el territorio, articulan grandes áreas urbanas generadoras de tráfico, sirven de enlaces zonales, regionales nacionales y son soporte del tráfico de paso. Sus características funcionales son:

- a) Conforman el sistema vial que sirve y atiende al tráfico directo de los principales generadores de tráfico urbano-regionales;
- b) Fácil conexión entre áreas o regiones;



- c) Permiten conectarse con el sistema de vías suburbanas;
- d) Garantizan altas velocidades de operación y movilidad;
- e) Soportan grandes flujos vehiculares;
- f) Separan al tráfico directo del tráfico local;
- g) No admiten accesos directos a los lotes frentistas;
- h) En ellas no se permite el estacionamiento lateral;
- i) El acceso o salida lateral se lo realiza mediante carriles de aceleración y desaceleración respectivamente; y,
- j) Sirven a la circulación de líneas de buses interurbanas o regionales.

Art. 99.- Vías arteriales principales. - Conforman el sistema de enlace entre vías expresas y vías arteriales secundarias, permitiendo, en condiciones técnicas inferiores a las vías expresas, la articulación directa entre generadores de tráfico principales, como grandes sectores urbanos, terminales de transporte, de carga o áreas industriales. Articulan áreas urbanas entre sí y sirven a sectores urbanos y suburbanos, y rurales, proporcionando fluidez al tráfico de paso.

Sus características funcionales son:

- a) Conforman el sistema de enlace entre vías expresas y vías arteriales secundarias;
- b) Pueden proporcionar conexiones con algunas vías del sistema rural;
- c) Proveen una buena velocidad de operación y movilidad;
- d) Admiten la circulación de importantes flujos vehiculares;
- e) Se puede acceder a lotes frentistas de manera excepcional;
- f) No admiten el estacionamiento de vehículos; y,
- g) Pueden circular algunas líneas de buses urbanos de grandes recorridos.

Art. 100.- Vías arteriales secundarias. - Sirven de enlace entre vías arteriales principales y vías colectoras. Su función es distribuir el tráfico entre las distintas áreas que conforman la ciudad; por tanto, permiten el acceso directo a zonas residenciales, institucionales, recreativas, productivas o de comercio en general.

Sus características funcionales son:

- a) Sirven de enlace entre vías arteriales primarias y las vías colectoras;
- b) Distribuyen el tráfico entre las diferentes áreas de la ciudad;
- c) Permiten buena velocidad de operación y movilidad;
- d) Proporcionan con mayor énfasis la accesibilidad a las propiedades adyacentes que las vías arteriales principales;
- e) Admiten importantes flujos de tráfico, generalmente inferiores al de las vías expresas y arteriales principales;
- f) Los cruces en intersecciones se realizan mayoritariamente a nivel, dotándose para ello de una buena señalización y semaforización;
- g) Excepcionalmente pueden permitir el estacionamiento controlado de vehículos;
- h) Pueden admitir la circulación en un solo sentido de circulación; y,



- i) Sirven principalmente a la circulación de líneas de buses urbanos, pudiendo incorporarse para ello carriles exclusivos.

Art. 101.- Vías colectoras. - Sirven de enlace entre las vías arteriales secundarias y las vías locales, su función es distribuir el tráfico dentro de las distintas áreas urbanas; por tanto, permiten acceso directo a zonas residenciales, institucionales, de gestión, recreativas, comerciales de menor escala. El abastecimiento a locales comerciales se realizará con vehículos de tonelaje menor (camionetas o furgones).

Sus características funcionales son:

- a) Recogen el tráfico de las vías del sistema local y lo canalizan hacia las vías del sistema arterial secundario;
- b) Distribuyen el tráfico dentro de las áreas o zonas urbanas;
- c) Favorecen los desplazamientos entre barrios cercanos;
- d) Proveen acceso a propiedades frentistas;
- e) Permiten una razonable velocidad de operación y movilidad;
- f) Pueden admitir el estacionamiento lateral de vehículos;
- g) Los volúmenes de tráfico son relativamente bajos en comparación al de las vías jerárquicamente superiores;
- h) Se recomienda la circulación de vehículos en un solo sentido, sin que ello sea imperativo; y,
- i) Admiten la circulación de líneas de buses urbanos.

Art. 102.- Vías locales. - Conforman el sistema vial urbano menor y se conectan solamente con las vías colectoras. Se ubican generalmente en zonas residenciales. Sirven exclusivamente para dar acceso a las propiedades de los residentes, siendo prioridad la circulación peatonal.

Permiten solamente la circulación de vehículos livianos de los residentes y no permiten el tráfico de paso, ni de vehículos pesados, excepto vehículos de emergencia y mantenimiento. Pueden operar independientemente o como componentes de un área de restricción de velocidad, cuyo límite máximo es de 30 Km/h. Además, los tramos de restricción no deben ser mayores a 500 metros para conectarse con una vía colectora.

Sus características funcionales son:

- a) Se conectan solamente con vías colectoras;
- b) Proveen acceso directo a los lotes frentistas;
- c) Proporcionan baja movilidad de tráfico y velocidad de operación;
- d) Bajos flujos vehiculares;
- e) No deben permitir el desplazamiento vehicular de paso (vías sin continuidad);
- f) No permiten la circulación de vehículos pesados. Deben proveerse de mecanismos para admitir excepcionalmente a vehículos de mantenimiento, emergencia y salubridad;
- g) Pueden permitir el estacionamiento de vehículos;
- h) La circulación de vehículos en un solo sentido es recomendable;
- i) La circulación peatonal tiene preferencia sobre los vehículos;



- j) Pueden ser componentes de sistemas de restricción de velocidad para vehículos; y,
- k) No permiten la circulación de líneas de buses.

Art. 103.- Vías peatonales (Ref. NTE INEN 2 243: 2000). - Estas vías son de uso exclusivo del tránsito peatonal. Eventualmente, pueden ser utilizadas por vehículos de residentes que circulen a velocidades bajas (acceso a propiedades), y en determinados horarios para vehículos especiales como: recolectores de basura, emergencias médicas, bomberos, policía, mudanzas, etc., utilizando para ello mecanismos de control o filtros que garanticen su cumplimiento.

El estacionamiento para visitantes se debe realizar en sitios específicos. El ancho mínimo para la eventual circulación vehicular debe ser no menor a 3,00 m.

Art. 104.- Cruces peatonales (Ref. NTE INEN 2 246:2000). - Los cruces peatonales deben tener un ancho mínimo libre de obstáculos de un metro en vías con volúmenes peatonales insignificantes. Cuando estén demarcados por señalización horizontal específica (líneas tipo “cebra”), el ancho estándar es de cuatro metros, siendo mayores cuando el flujo peatonal lo requiera.

Cuando se prevé la circulación simultánea de dos sillas de ruedas en distinto sentido, el ancho mínimo debe ser de 1.80 m.

Art. 105.- Refugios peatonales. - Si el cruce peatonal, por su longitud se realiza en dos tiempos y la parada intermedia se resuelve con un refugio entre dos calzadas vehiculares, debe hacerse al mismo nivel de la calzada y tendrá un ancho mínimo de 1.20 m. con una longitud mínima de cruce de 3,00 m. y una separación mínima hasta el vértice de la intersección, de 1,20 m. Si se presenta un desnivel con la calzada, éste se salvará mediante vados, de acuerdo a lo indicado en la NTE INEN 2 245.

Art. 106.- Ciclo vías. - Están destinadas al tránsito de bicicletas y, en casos justificados a motocicletas de hasta 50 c.c., conectan generalmente áreas residenciales con paradas o estaciones de transferencia de transporte colectivo. Además, pueden tener funciones de recreación e integración paisajística. Generalmente son exclusivas, pero pueden ser combinadas con circulación peatonal.

Las ciclovías en un sentido tendrán un ancho mínimo de 1,50 y de doble sentido 2,40 m. Es el sistema de movilización en bicicleta al interior de las vías del sistema vial local, puede formar parte de espacios complementarios (zonas verdes, áreas de uso institucional). Cuando las Ciclo vías formen parte de áreas verdes públicas éstas tendrán un ancho mínimo de 1,80 m.

Art. 107.- Escalinatas. - Son aquellas que permiten salvar la diferencia de nivel generalmente entre vías o como acceso interno a las parcelas, utilizando para ello sistemas de gradas o escalinatas. Obviamente la circulación es exclusivamente peatonal.

El ancho mínimo de las escalinatas será de 2.40 m. y se adecuará a las características de desplazamiento de los peatones inmediatos. El emplazamiento y distribución de las escaleras, en lo posible, deberá acompañar orgánicamente a la topografía. El máximo de escaleras



continuas será de 16 contrahuellas, luego de lo cual se utilizarán descansos no menores a 1, 20 m.

La norma general para establecer la dimensión de la huella (H) y contrahuella (CH) será: $2CH + 1H = 64$. La contrahuella máxima será de 0.17 m.

Art. 108.- Especificaciones mínimas y características técnicas de las vías. -Se realizarán los diseños viales de acuerdo a los parámetros establecidos en los siguientes cuadros:

Tipos de Vías	Volumen Tráfico (vehículos/hora)	Diseño de Velocidad de Circulación (km/h)	Pendiente Máxima (%)	Longitud Máxima (m.)
Expresas	1200-1500	90-100	6%	Variable
Arteriales Principales	500-1200	50-60	6%	Variable

Fuente: PUGS SPH 2024

Elaborado por: Equipo Consultor

Las velocidades de diseño se definen a objeto de establecer un margen de seguridad para el tránsito vehicular y por ningún concepto se permitirá que las velocidades de circulación vial superen las establecidas en el correspondiente reglamento a la Ley de Tránsito.

CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DE LA VÍAS

Tipo	No. Carriles por sentido	Ancho carril (m)	Parterre (m)	Espaldón Parterre (m)	Aceira (m)	Espaldón (m)	Cuneta	Carril de estacionamiento (m)	Distancia paralela entre	Ancho mínimo (m)	Retiro de construcción (m)
Expresa	3	3.65	6.00	1.80	--	2.50	SI	--	3000/8	36.5	10.00
Arterial Principal	3	3.65	6.00	--	4.00	1.80	--	--	1500/300	35.90	10.00
Arterial Secundaria	2	3.65	4.00	--	4.00	--	--	2.20	1500/500	31.00	5.00
Colectora A	2	3.50	3.00	--	2.5	--	--	2.00	500/10	26.0	3.00
B	2	3.65	3.00	--	2.5	--	--	--	500/10	22.6	3.00
C	2	3.65	--	--	2.5	--	--	--	400/50	19.6	3.00
D	2	3.50	--	--	2.0	--	--	--	400/50	18.0	3.00
Locales	2	3.00	--	--	2.00	--	--	--	Longitud	16.00	3.00
A*	1	3.50	--	--	3.0	--	--	2.00	200/30	15.0	3.00
B	1	3.50	--	--	3.0	--	--	2.00	200/30	14.0	3.00
C*	1	3.50	--	--	2.0	--	--	2.00	200	13.0	3.00
E	1	3.00	--	--	2.0	--	--	2.00	200	12.0	3.00
F**	1	3.50	--	--	2.0	--	--	--	200	11.0	3.00
G	1	3.00	--	--	2.0	--	--	--	100	10.0	3.00



Fuente: PUGS SPH 2024

Elaborado por: Equipo Consultor

Normativa local de vías.

- a) De 3 metros de sección para profundidades de hasta 20 metros.
- b) De 4,50 metros de sección para profundidades de hasta 30 metros; y,
- c) De 6 metros de sección para profundidades mayores de 30 metros y de hasta 40 metros.
- d) De 9 metros de sección para profundidades mayores a 40 metros y de hasta 90 metros.
- e) De 12 metros de sección para profundidades mayores a 90 metros.

CAPITULO XVIII INSTRUMENTOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Art. 109.- 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: los planes maestros sectoriales, los parciales y otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

Art. 110.- Planes parciales. - Los planes parciales tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana. Los planes parciales determinarán:

- a) La normativa urbanística específica, conforme con los estándares urbanísticos pertinentes.
- b) Los programas y proyectos de intervención física asociados al mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, especialmente en asentamientos de hecho, y la ejecución y adecuación de vivienda de interés social.
- c) La selección y aplicación de los instrumentos de gestión de suelo y la delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el plan de uso y gestión de suelo a fin de consolidar los sistemas públicos de soporte y responder a la demanda de vivienda de interés social.
- d) La infraestructura necesaria para los servicios de agua segura y saneamiento adecuado.

Los programas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana, los programas para la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable y los casos definidos como obligatorios serán regulados mediante plan parcial.

Los planes parciales incluirán los lineamientos de planificación y la norma urbanística que deben ser considerados para el ordenamiento del territorio, correspondiente a la implementación de los instrumentos de gestión de suelo previstos en la ley, en especial en aquellos en los que sea necesaria la aplicación de instrumentos para la distribución equitativa de cargas y beneficios, e instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura



predial, a través de la delimitación de unidades de actuación urbanísticas encargadas de la gestión y ejecución del plan.

Los planes parciales se utilizarán para sectores que necesiten mecanismos de gestión o intervención por:

- a) Necesidad de 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.
- b) Incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano.
- c) Generación de grandes proyectos de vivienda, vivienda de interés social, y determinar los mecanismos de regularización de asentamientos precarios o informales.
- d) Renovación, rehabilitación, regeneración urbanística.

Art. 111.- Contenidos mínimos de los planes parciales. - Los planes parciales incluirán por lo menos los siguientes contenidos, en articulación y concordancia con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial Municipal y en su correspondiente Plan de Uso y Gestión del Suelo, para garantizar el desarrollo planificado del territorio y el reparto equitativo de cargas y beneficios:

1. Tipologías de planes parciales: expansión, suelo consolidado, regulación, diagnóstico de las condiciones actuales:

- a) La delimitación, su entorno urbano y regional y las características del área de la actuación urbana.
- b) Valor del suelo en función del uso actual y sin tener en cuenta la expectativa producida por el mismo plan, calculada de acuerdo a la normativa nacional y local vigente.
- c) Estructura o condiciones físicas y ambientales del área del plan y su entorno inmediato, considerando la escala de intervención.
- d) Estructura predial
- e) Delimitación de suelos públicos y suelos vacantes y previsión de equipamientos.
- f) Estructura del sistema público de 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:

Modelo de ocupación del suelo, en concordancia con las determinantes del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, en el cual se defina con precisión los objetivos y las directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente actuación u operación urbana.

3. Mecanismos de planificación y ordenamiento del territorio:



Delimitación de afectaciones que limiten el derecho a construir por protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua, deslizamientos o escorrentías, protección ambiental o cultural, oleoductos, líneas de alta tensión, bordes costeros, creación de nuevas vías, o ampliaciones viales o derecho de vía, entre otras.

- a) 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.
- b) El mejoramiento integral o renovación consideradas para la oferta de bienes y servicios cuando estas existen.
- c) La normativa urbanística en cuanto al aprovechamiento del suelo en términos de uso y compatibilidades específicas del suelo, densidades, edificabilidad y formas de ocupación del suelo.

4. 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 de 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.

5. Delimitación de la o las unidades de actuación urbanística:

La delimitación se realizará por los partícipes públicos, privados o público- privados, de acuerdo a las determinaciones previstas por el PDOT, el PUGS y el plan parcial.

6. 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 urbanístico.
- e) La cuantificación del suelo público a ceder en función de los estándares urbanísticos subsidiarios o establecidos localmente.
- f) Valor residual del suelo.

7. Mecanismos de participación ciudadana y coordinación público privada de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Participación Ciudadana según corresponda:



- a) Estrategias y coordinación institucional e interinstitucional.
- b) Programas y proyectos que incluyan plazos, costos y áreas aproximadas y sus mecanismos de financiamiento y gestión.

8. 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.

9. 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 y procedimientos para ampliar plazos o sanciones donde corresponda.

El Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo establecerá la norma técnica en la cual se basarán los gobiernos autónomos municipales y metropolitanos para la elaboración de los contenidos específicos urbanísticos, de gestión y financiamiento de los planes parciales.

Art. 112.- Obligatoriedad del plan parcial. - Los planes parciales serán de aplicación obligatoria en suelo de expansión urbana y contendrán la selección de los instrumentos de gestión, determinaciones para su aplicación y la definición de las unidades de actuación necesarias de acuerdo con lo definido en la presente Ley. Los planes parciales serán obligatorios en caso de aplicación del reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes cuando se apliquen mecanismos de reparto equitativo de cargas y beneficios, así como en la modificación de usos de suelo y en la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.

Art. 113.- Iniciativa del plan parcial. - Los planes parciales serán de iniciativa pública o mixta. La vigencia de cada plan parcial estará prevista al momento de su aprobación, y podrá exceder la vigencia del plan de uso y gestión de suelo respectivo.

Art. 114.- Otros instrumentos de planeamiento urbanístico. – La Municipalidad 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 normativa nacional vigente. Los otros instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán modificar contenidos del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo.

Art. 115.- Procedimiento de aprobación de los planes urbanísticos complementarios. - Los planes urbanísticos complementarios serán aprobados por el órgano legislativo del Gobierno



Autónomo Descentralizado municipal del Cantón San Pedro de Huaca, de conformidad con la ordenanza que se expida para el efecto, la que, al menos, garantizará la participación ciudadana y una fase de consultas con otros niveles de gobierno.

DISPOSICIONES GENERALES

Primera. - En lo referente a la potestad de partición administrativa y más normas vigentes al respecto, se sujetará a lo establecido en el Art. 486 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Segunda.- Considerando que el artículo 424 del COOTAD, inciso cuarto señala las condiciones de cesión o compensación de áreas verdes, cuyo lote mínimo en función del porcentaje establecido en la ley, corresponde a predios de superficie igual o inferior a los 450 metros cuadrados, previo análisis de las áreas técnicas correspondientes en cuanto a la imposibilidad de emplazamiento de proyectos de equipamiento público en dichos predios, procédase al cambio de categoría debidamente justificada conforme lo determina el artículo 423 del COOTAD, para efectos de contar con el banco de suelos según lo establece la Ley Orgánica de Uso y Gestión de Suelo.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- Los proyectos de urbanización que hubieren sido aprobados con anterioridad a la expedición de la ordenanza y han emprendido en forma parcial la ejecución de obras o las estuvieren ejecutando conforme las aprobaciones otorgadas, tendrán el plazo de un año para culminar dichas obras, caso contrario a través del área competente, se notificará a los promotores y se procederá con las acciones legales que hubiere lugar para el cumplimiento de los compromisos adoptados, más los recargos económicos que se emitirán mediante títulos de crédito al promotor o promotores del proyecto.

Segunda. - Si los propietarios de las subdivisiones o fraccionamientos de inmuebles, que al entrar en vigencia esta Ordenanza, no hubieren entregado las respectivas áreas verdes y comunales, y se comprobare a través del área competente, que en dichos inmuebles se encuentran edificaciones, deberán compensar mediante el pago en dinero según el avalúo municipal, sin perjuicio de las sanciones contempladas en la ley y en los instrumentos normativos de la Municipalidad

Tercera. - El PDOT y PUGS reglamentará en toda la ciudad, la altura de las edificaciones, el número de pisos, coeficiente de ocupación del suelo, cambio del uso de suelo y demás características de ocupación de suelo.

Cuarta.- Dentro de los procedimientos de urbanización anteriores a esta Ordenanza, en los que se haya otorgado garantías hipotecarias y que para efectos de su levantamiento cuenten con recepciones provisionales y definitivas de obras de infraestructura básica, a través de la Dirección de Obras Públicas o área competente, se recopilará y gestionará toda la documentación necesaria con el propósito de realizar la devolución de los lotes hipotecados,



informe que será entregado al área jurídica para proceder conjuntamente con el promotor urbanizador el proceso notarial y registral, conforme lo determina la ley.

Quinta. - En los procesos de urbanización que se encuentren en ejecución y que por efectos de su naturaleza o composición urbanística no hayan requerido estudios en materia de telefonía, únicamente se contará con los estudios de infraestructura básica que hayan sido necesarios (Dirección de Agua Potable y Alcantarillado – EMELNORTE), para efectos de realizar las actas de recepción provisional y definitiva de las obras.

Sexta. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Pedro de Huaca, a través de la Dirección Obras Públicas y Jefatura de Planificación Urbana y Rural, se encargará de hacer cumplir con todos los requisitos y disposiciones de la presente Ordenanza, hasta la designación del área o funcionario competente.

Séptima. - Solo en casos debidamente motivados y con los informes de la Dirección Obras Públicas y Jefatura de Planificación Urbana y Rural, se considerará como excepción la extensión del lote mínimo.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Única. - Derogase la REFORMA A LA ORDENANZA CANTONAL DE APROBACIÓN Y APLICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDYOT) DEL CANTÓN SAN PEDRO DE HUACA, publicada en el Registro Oficial No. 523 del 3 de marzo de 2016, así como la REFORMA A LA ORDENANZA PUBLICADA EN LA EDICIÓN ESPECIAL DEL REGISTRO OFICIAL No. 1743 DEL 10 DE NOVIEMBRE DEL 2021 QUE REGLAMENTA LA APLICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SAN PEDRO DE HUACA, y demás actos normativos municipales que se opongan a la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

Única. La ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN PARA LA APLICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) DEL CANTÓN SAN PEDRO DE HUACA PARA EL PERIODO 2023-2027, entrará en vigencia desde su aprobación y publicación en el dominio web institucional, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dada en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Pedro de Huaca, a los 12 días del mes de diciembre del 2024.

Ab. Jairo Aldemar Huera Aldás
ALCALDE DEL GADMSPH

Ab. Cristian Iguad Delgado
SECRETARIO GENERAL GADMSPH



CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Abg. Cristian Marcelo Iguad Delgado, en mi calidad de Secretaria General y del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Pedro de Huaca, **CERTIFICO:** Que la “**ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN PARA LA APLICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) DEL CANTÓN SAN PEDRO DE HUACA PARA EL PERIODO 2023-2027**” fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Pedro de Huaca, en dos debates realizados en sesión extraordinaria realizada el día sábado 2 de diciembre del 2024 y sesión extraordinaria del día miércoles 6 de noviembre de 2024, y en la reinstalación de la sesión extraordinaria del jueves 12 de diciembre del 2024, De conformidad con el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remito al señor Alcalde para su sanción.

En la ciudad de San Pedro de Huaca, 20 de diciembre del 2024.

Ab. Cristian Iguad Delgado
SECRETARIO GENERAL GADMSPH

LA ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN PEDRO DE HUACA. - En la ciudad de San Pedro de huaca a los 20 días del mes de diciembre del 2024. - Vistos: Por cuanto la “**ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN PARA LA APLICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) DEL CANTÓN SAN PEDRO DE HUACA PARA EL PERIODO 2023-2027**”, reúne todos los requisitos constitucionales y legales; y, de conformidad con lo prescrito en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización **SANCIONO** la presente Ordenanza para su inmediata vigencia. Remítase al Registro Oficial para su promulgación y publicación.

En la ciudad de San Pedro de Huaca, 20 de diciembre del 2024.

Ab. Jairo Aldemar Huera Aldás
**ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL
SAN PEDRO DE HUACA**



CERTIFICO: Que el Ab. Jairo Huera Aldás Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Pedro de Huaca, sancionó y ordenó la promulgación y publicación de la “**ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN PARA LA APLICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) DEL CANTÓN SAN PEDRO DE HUACA PARA EL PERIODO 2023-2027**”.

En la ciudad de San Pedro de Huaca 20 de diciembre del 2024.

Ab. Cristian Iguad Delgado
SECRETARIO GENERAL GADMSPH

