



REPÚBLICA DEL ECUADOR

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ESPEJO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El cantón Espejo, los Centros Urbanos y Asentamientos Humanos en respuesta al desarrollo y crecimiento dinámico experimentado, requiere de una planificación que se encuentre regulado el uso y gestión del suelo, mediante una normativa urbana coherente, que propicie un Cantón inclusivo, igualitaria, equitativa; que garantice un Cantón de derechos y el derecho a la ciudad, la accesibilidad universal para todas y todos, un adecuado manejo del ambiente y protección de los recursos naturales; vivir en un hábitat sano, seguro y saludable; una movilidad eficiente y sostenible; una gestión pública humana, transparente y eficiente;

En función de lo anteriormente expuesto es importante alcanzar un desarrollo armónico y socialmente justo del Cantón Espejo, controlando las tendencias de expansión y asentamientos espontáneos y desordenados que caracterizan al actual proceso de crecimiento urbano;

La planificación del desarrollo y un ordenamiento urbano sostenible, sólo puede lograrse realizando un control armónico y equitativo de todo el cantón, puesto que constituyen en sí mismas un patrimonio a ser conservado y potencializado, siendo imprescindible proteger su suelo, tanto para mantener la estabilidad ecológica, cuanto para defender el medio físico y el entorno paisajístico natural, y;

Todos estos motivos tornan urgente propiciar un crecimiento compacto y equilibrado del Espejo, consolidando prioritariamente los territorios que ya cuentan con servicios públicos, infraestructuras y equipamientos y concurrentemente eliminando la subutilización del suelo urbano producido socialmente;



CONSIDERANDO:

Que, el artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante la Constitución) señala: El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. Se organiza e

n forma de república y se gobierna de manera descentralizada. (..) La soberanía radica en el pueblo, cuya voluntad es el fundamento de la autoridad, y se ejerce a través de los órganos del poder público y de las formas de participación directa previstas en la Constitución. (...) Los recursos naturales no renovables del territorio del Estado pertenecen a su patrimonio inalienable, irrenunciable e imprescriptible;

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

Que, el numeral 6 del artículo 3 de la Constitución, 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 14 de la Constitución determina que, se reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, *sumak kawsay*.

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

Que, el artículo 32 de la Constitución determina que, la salud es un derecho que garantiza el Estado, cuya realización se vincula al ejercicio de otros derechos, entre ellos el derecho al agua, la alimentación, la educación, la cultura física, el trabajo, la seguridad social, los ambientes sanos y otros que sustentan el buen vivir. El Estado garantizará este derecho mediante políticas económicas, sociales, culturales, educativas y ambientales; y el acceso permanente, oportuno y sin exclusión a programas, acciones y servicios de promoción y atención integral de salud.

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

Que, el literal l) del numeral 7 del artículo 76 de la Constitución determina que: “Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si



en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos.”;

Que, el numeral 2 del artículo 225 de la Constitución determina que los organismos que comprenden el sector público, se encuentran incluidas las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado;

Que, el artículo 226 de la Constitución consagra que las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución,

Que, el artículo 227 de la Constitución establece que la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige, entre otros, por los principios de eficiencia, calidad, coordinación y participación.

Que, el artículo 238 de la Constitución, los gobiernos autónomos descentralizados gozan de autonomía política, administrativa y financiera, en tanto que el artículo 240 *Ibidem* reconoce a los gobiernos autónomos descentralizados el ejercicio de la facultad legislativa en el ámbito de sus competencias y su jurisdicción territorial, con lo cual los concejos cantonales están investidos de capacidad jurídica para dictar normas de interés y aplicación obligatoria dentro de su jurisdicción.

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

Que, la Constitución en el numeral 6 del artículo 261 establece que: “El Estado central tendrá competencias exclusivas sobre: las políticas de educación, salud, seguridad social, vivienda. (...)”

Que, el artículo 266 de la Constitución dispone que, en materia de planeamiento y urbanismo, a la administración municipal, “En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales.”.

Que, en los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución, en concordancia con el artículo 55, literales a) y b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), se establece que los gobiernos municipales tendrán, entre otras, las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de lo que determine la ley: “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;” y, “Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.”;

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

Que, el numeral 6 del artículo 276 de la Constitución establece que el régimen de desarrollo tendrá los siguientes objetivos: “Promover un ordenamiento territorial



equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión, y que coadyuve a la unidad del Estado.”;

Que, el Art. 285 de la Constitución de la República establece como objetivos específicos de la política fiscal el financiamiento de servicios, inversión y bienes públicos, la redistribución del ingreso por medio de transferencias, tributos y subsidios adecuados, la generación de incentivos para la inversión en los diferentes sectores de la economía y para la producción de bienes y servicios, socialmente deseables y ambientalmente aceptables;”

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

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

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

Que, el artículo 390, de la Constitución señala: Los riesgos se gestionarán bajo el principio de descentralización subsidiaria, que implicará la responsabilidad directa de las instituciones dentro de su ámbito geográfico. Cuando sus capacidades para la gestión del riesgo sean insuficientes, las instancias de mayor ámbito territorial y mayor capacidad técnica y financiera brindarán el apoyo necesario con respeto a su autoridad en el territorio y sin relevarlos de su responsabilidad;

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

Que, el sistema y órganos de seguridad pública, y los órganos ejecutores, establecidos en la Ley de Seguridad Pública y del Estado, señala en los artículos 11, literal d) la



prevención y las medidas para contrarrestar, reducir y mitigar los riesgos de origen natural y antrópico o para reducir la vulnerabilidad, corresponden a las entidades públicas y privadas, nacionales, regionales y locales.

Que, en el artículo 24, del Reglamento a la Ley de Seguridad Pública y del Estado determina los comités de operaciones de emergencia (COE) son instancias interinstitucionales responsables en su territorio de coordinar las acciones tendientes a la reducción de riesgos, y a la respuesta y recuperación en situaciones de emergencia y desastres.

Que, el literal c) del artículo 54 del COOTAD, señala que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre otras, “Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales (...).”;

Que, el artículo 55 del COOTAD, señala como competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal sin perjuicio de otras que determine la ley; a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; que además, debe delimitar, regular, autorizar y controlar el uso de playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas; preservando y garantizando el acceso de las personas a su uso; en concordancia con las disposiciones del artículo 67 del mismo cuerpo legal;

Que, el literal x) del artículo 57 del COOTAD, determina que, al concejo municipal, le corresponde: “Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra.”;

Que, el artículo 140 del COOTAD señala que: “La gestión de riesgos que incluye las acciones de prevención, reacción, mitigación, reconstrucción y transferencia, para enfrentar todas las amenazas de origen natural o antrópico que afecten al territorio se gestionarán de manera concurrente y de forma articulada por todos niveles de gobierno de acuerdo con las políticas y los planes emitidos por el organismo nacional responsable, de acuerdo con la Constitución y la ley. Los Municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, 4 colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial (...).”;

Que, el artículo 147 del COOTAD establece que: “El Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas. El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georeferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos,



equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad (...);

Que, el COOTAD, Art. 169.- Concesión o ampliación de incentivos o beneficios de naturaleza tributaria. - La concesión o ampliación de incentivos o beneficios de naturaleza tributaria por parte de los gobiernos autónomos descentralizados sólo se podrá realizar a través de ordenanza. Para el efecto se requerirá un informe que contenga lo siguiente:

- a) La previsión de su impacto presupuestario y financiero;
- b) La metodología de cálculo y premisas adoptadas; y,

Las medidas de compensación consistirán en la creación o aumento de tributo o contribución, la ampliación de la base de cálculo asociada a la incorporación de nuevos contribuyentes o el aumento de alícuotas, y serán aprobadas en la misma ordenanza que establezca la concesión o ampliación de incentivos o beneficios tributarios.

Que, en el artículo 323 del COOTAD se determina que: “El órgano normativo del respectivo gobierno autónomo descentralizado podrá expedir además, acuerdos y resoluciones sobre temas que tengan carácter especial o específico, los que serán aprobados por el órgano legislativo del gobierno autónomo, por simple mayoría, en un solo debate y serán notificados a los interesados, sin perjuicio de disponer su publicación en cualquiera de los medios determinados en el artículo precedente, de existir mérito para ello (...);”

Que, el artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, señala: “Control de la expansión urbana en predios rurales. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas, en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional.

Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones”.

Que, el Reglamento General para la Aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales en su artículo 3, señala: “Condiciones para determinar el cambio de la clasificación del uso del suelo rural.- La Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley, a solicitud del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano competente, expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial; al efecto además de la información constante en el respectivo catastro rural, tendrá en cuenta las siguientes restricciones:

- a) Que la zona objeto de análisis no cuente con infraestructura pública de riego o productiva permanente;
- b) Que el suelo no tenga aptitud agrícola o tradicionalmente no se haya dedicado a actividades agrícolas; y,
- c) Que la zona no forme parte de territorios comunales o ancestrales”.



Que, el Comité de Gestión de Calidad del Servicio y Desarrollo Institucional en reunión celebrada el 12 de septiembre de 2019, aprobó el manual de procedimiento de cambio de uso de suelo.

Que, en ejercicio de las atribuciones que se le confieren en el numeral 1 del artículo 154 de la Constitución, el Ministerio de Agricultura emitió la resolución en acuerdo ministerial No. 214, de fecha 3 de diciembre del 2019, donde estableció el procedimiento para la gestión del cambio de uso del suelo, en sus artículos 1,2,3,4,5, a seguir para la autorización de cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial: en el artículo 3 señala como requisitos y anexos que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano, competente presentará a la solicitud, en observancia de lo dispuesto en los artículos 4 y 32 literal l) de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales LOTRTA), y el artículo 3 de su Reglamento.

Que, el Código Orgánico Administrativo en su artículo 128, reconoce: “Acto normativo de carácter administrativo. Es toda declaración unilateral efectuada en ejercicio de una competencia administrativa que produce efectos jurídicos generales, que no se agota con su cumplimiento y de forma directa”.

Que, el Código Orgánico Administrativo en su artículo 130, señala: “Competencia normativa de carácter administrativo. Las máximas autoridades administrativas tienen competencia normativa de carácter administrativo únicamente para regular los asuntos internos del órgano a su cargo, salvo los casos en los que la ley prevea esta competencia para la máxima autoridad legislativa de una administración pública”.

Que, el informe de existencia ecosistemas frágiles, en el área a ser considerada para cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial, la Dirección de Redistribución de Tierras remitirá atento oficio a la Autoridad Ambiental Nacional (Ministerio del Ambiente y Agua), para que, de conformidad con los artículos 12 y 13 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, emita su criterio y las recomendaciones que se estime pertinentes respecto a ecosistemas frágiles.

Que, el Libro I y Título del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas contiene la Planificación del desarrollo, el Ordenamiento territorial y la Política Pública;

Que, el Art. 12 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas dispone que la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial es competencia de los gobiernos autónomos descentralizados en sus territorios. Se ejercerá a través de sus planes propios y demás instrumentos, en articulación y coordinación con Los diferentes niveles de gobierno, en el ámbito del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa.

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



rural, provincial y regional en el caso de los municipios; y parroquial rural, municipal y provincial en el caso de las regiones.”;

Que, el artículo 29 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas define las siguientes funciones de los Consejos de Planificación de los gobiernos autónomos descentralizados: “1. Participar en el proceso de formulación de sus planes y emitir resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo, como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano legislativo correspondiente; 2. Velar por la coherencia del plan de desarrollo y de ordenamiento territorial con los planes de los demás niveles de gobierno y con el Plan Nacional de Desarrollo; 3. Verificar la coherencia de la programación 5 presupuestaria cuatrianual y de los planes de inversión con el respectivo plan de desarrollo y de ordenamiento territorial; 4. Velar por la armonización de la gestión de cooperación internacional no reembolsable con los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial respectivos; 5. Conocer los informes de seguimiento y evaluación del plan de desarrollo y de ordenamiento territorial de los respectivos niveles de gobierno; y, 6. Delegar la representación técnica ante la Asamblea territorial.”;

Que, en el artículo 41 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas se define que: “Los planes de desarrollo son las directrices principales de los gobiernos autónomos descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo en el territorio. Éstos tendrán una visión de largo plazo, y serán implementados a través del ejercicio de sus competencias asignadas por la Constitución de la República y las Leyes, así como de aquellas que se les transfieran como resultado del proceso de descentralización.”;

Que, el artículo 43 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas establece que: “Los planes de ordenamiento territorial son los instrumentos de la planificación del desarrollo que tienen por objeto el ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas de desarrollo respecto de los asentamientos humanos, las actividades económico-productivas y el manejo de los recursos naturales en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial de largo plazo, establecido por el nivel de gobierno respectivo.”;

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

Que, en el Reglamento del Código de Planificación y Finanzas Públicas establece en el artículo 48.- Priorización de programas y proyectos de inversión para la atención de estados de excepción.- En el caso de declaratorias de estados de excepción, o por causas de emergencia establecidas en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, u originadas por la ocurrencia de desastres de origen natural o antrópico, se incluirá en el Programa Anual de Inversiones los programas y proyectos de inversión pública que se requiera ejecutar para atender el estado de excepción. En



dichos casos, las entidades deberán notificar a la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo los cambios realizados en el Plan Anual de Inversiones por este concepto.

En los casos señalados, no será necesario el dictamen de priorización de la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo y bastará la notificación descrita en el inciso anterior. Nota: Artículo agregado por Disposición reformativa única, numeral 6 de Decreto Ejecutivo No. 58, publicado en Registro Oficial Suplemento 36 de 14 de Julio del 2017.

Que, en el Código de Planificación y Finanzas Públicas establece en el Artículo 64, Preeminencia de la producción nacional e incorporación de enfoques ambientales y de Gestión de Riesgo. - En el diseño e implementación de los programas y proyectos de inversión pública, se promoverá acciones de mitigación, adaptación al cambio climático y a la gestión de vulnerabilidades y riesgos antrópicos y naturales. Y en el Art. 49.- Preeminencia de la producción y mano de obra nacionales. - Las entidades, sujetas al Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas elaborarán sus programas y proyectos de inversión pública; privilegiando la adquisición de bienes y servicios nacionales que refuercen los encadenamientos productivos de la localidad o zona donde deba ser ejecutado el programa y/o proyecto; la incorporación de mano de obra nacional; la desagregación tecnológica y que ofrezcan las mejores condiciones para la transferencia tecnológica en caso de referirse a bienes o servicios importados.

Que, de acuerdo a su artículo 1 la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo tiene por objeto: "(...) fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y su relación con otras que incidan significativamente sobre el territorio o lo ocupen, para que se articulen eficazmente, promuevan el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas, en concordancia con las competencias de los diferentes niveles de gobierno."; 6

Que, el fin de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, de acuerdo al numeral 3 de su artículo 3 es: "Establecer mecanismos e instrumentos técnicos que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos y del Estado en general, dirigidos a fomentar y fortalecer la autonomía, desconcentración y descentralización.";

Que, el artículo 11 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, dispone en su acápite 3 que: "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 a los espacios públicos de toda la población. Las decisiones de ordenamiento territorial, de uso y ocupación del suelo de este nivel de gobierno racionalizarán las intervenciones en el territorio de los otros niveles de gobierno.";



Que, el Artículo 11.3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, determina que el alcance del componente de ordenamiento territorial, a más de otras disposiciones legales, observará criterios como el de clasificar al suelo en urbano y rural y definirá su uso y gestión, identificando las características especiales de cada circunscripción territorial; racionalizando la intervención de otros niveles de gobierno en este territorio, para el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal;

Que, el Artículo 11.4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, determina que el alcance del componente de ordenamiento territorial, a más de otras disposiciones legales, los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales, observarán criterios como el de acoger el diagnóstico y modelo territorial de nivel cantonal y provincial;

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

Que, el artículo 27 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Plan de Uso y Gestión del Suelo dispone que: “Además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión del suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico.”;

Que, en el artículo 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo se establece que: “La facultad para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional. (...) Las políticas de hábitat comprenden lo relativo a los lineamientos nacionales para el desarrollo urbano que incluye el uso y la gestión del suelo. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, en sus respectivas jurisdicciones, definirán y emitirán las políticas locales en lo relativo al ordenamiento territorial, y al uso y gestión del suelo, de conformidad con los lineamientos nacionales.”;

Que, en el numeral 1 del artículo 92 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo se establece que: “ (...) tendrá la facultad para emitir las regulaciones nacionales sobre el uso y la gestión del suelo. ”; y, para el efecto tendrá la atribución: “Emisión de regulaciones nacionales de carácter obligatorio que serán aplicados por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos en el ejercicio de sus competencias de uso y gestión de suelo (...)”;

Que, el artículo 100 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo señala que “El catastro nacional integrado georreferenciado es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial. (...) La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de información y ordenamiento territorial de los Gobierno Autónomo Descentralizados municipales y metropolitanos.”;



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

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

Que, los artículos 13 y 14 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, determinan para el Plan de Uso y Gestión del Suelo los Contenidos del componente estructurante y los contenidos mínimos del componente urbanístico;

Que, el artículo 15 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece los Criterios para la delimitación del suelo urbano, a considerarse en el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo;

Que, el artículo 16, del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, señala las consideraciones para determinar la ubicación del suelo de expansión en el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo; Y, en ejercicio de la atribución que le confiere el literal b) del artículo 92 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y las demás disposiciones contenidas en su Reglamento de aplicación;

Que, la Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020 emitida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del suelo, emitida el 28 de febrero del 2020, contiene las características técnicas del PUGS.

Que, el Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial vigente, mediante resolución del Concejo Municipal No. 01 en acta No. 01, de fecha 9 de marzo del 2015, fue actualizado, por tanto, en cumplimiento a la Quinta Transitoria de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso, Gestión del Suelo, el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Espejo, mediante la presente ordenanza, se adecua el PDOT vigente y las ordenanzas correspondientes al estado de excepción. Sin embargo, en el caso de realizar alguna, intervención que según la normativa vigente requiera de un Plan parcial, se aprobará previo a iniciar dicha intervención.

Que, el PDyOT 2015-2035 se encuentra vigente la visión de futuro y los objetos a largo plazo con algunas reformas, según Resolución No. 036 de fecha 15 de marzo del 2018 en Acta No. 007, del Concejo Municipal de Espejo, se aprobaron los lineamientos del Plan Nacional de Desarrollo “Toda una vida”, al PDyOT 2015-2035 del cantón Espejo, según el inciso tercero del Art. 6 de la Ordenanza de Aprobación del PDyOT 2015-2035 del cantón Espejo en concordancia al Art. 57 literal e) del CÓOTAD.

Que, se actualizó y aprobó el modelo de gestión del PDyOT 2015-2035, con Resolución en Acta No. 003-2020 en la Tercera Sesión Extraordinaria del Gobierno Autónomo Descentralizado del Municipio de Espejo del 15 de mayo del 2020; donde se incluyeron



el nuevo Plan de Gobierno Municipal 2019-2023, se articuló con los ODS, se añadieron las políticas y acciones de la Agenda de Igualdad, el Cambio Climático y la gestión de Riesgos, en el marco de la Pandemia COVID19 y se cuenta con el acta y resolución favorable del Consejo Cantonal de Planificación del GADM-Espejo de fecha 11 de mayo del 2020.

Que, el Reglamento Sanitario Internacional (RSI), tiene como propósito proteger la salud pública, previniendo la diseminación de enfermedades, estableciendo la población de los países de modificación a la OMS todos los eventos que ocurran en su territorio y que pueda constituir una emergencia de salud pública de importancia internacional.

Que, el Art. 14 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, dispone que en el proceso de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, se regulará por la norma técnica que expida el Consejo Técnico, la misma que consta en la Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020 emitida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del suelo, emitida el 28 de febrero del 2020, es decir, nueve meses después del inicio de la gestión de las Alcaldes y Alcaldes del País, instrumento que por mandato de la ley es vital para proceder a ejecutar la Disposición Transitoria QUINTA del cuerpo de leyes citado.

Que, mediante esta Ordenanza se adecuan las ordenanzas al PDyOT 2015-2035, y al PUGS, con el Acta No. 02-2021 y Resolución favorable del Consejo Cantonal de Planificación, de fecha 22 de febrero del 2021, según registros de la socialización de este instrumento.

Que, se realizó la articulación del PDyOT 2015-2035 y la socialización del PUGS, con otros niveles del Gobierno, de la Provincia del Carchi, de las Parroquias la Libertad, San Isidro y El Goaltal durante el proceso de construcción del PUGS; y está plasmado en la matriz de Articulación del PDyOT 2015-2035 con los otros niveles de Gobierno.

Que, en el marco de la rendición de cuentas 2020 y elaboración de los presupuestos participativos 2022, se realizó la evaluación al PDyOT 2015-2035 y el cumplimiento de metas.

Que, se cuenta con otros instrumentos de Planificación como son el Plan de Gestión de Riesgos para el cantón Espejo y el Plan Institucional del Municipio de Espejo.

Que, mediante Acuerdo No. SNP-SNP-2023-0049-A de 27 de junio de 2023, la Secretaría Nacional de Planificación aprobó la "Guía para la formulación/actualización de Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial - PDOT Proceso 2023 – 2027";

Que, mediante Acuerdo Nro. SNP-SNP-2024-0040-A de 27 de junio de 2023, la Secretaría Nacional de Planificación expide las Directrices para la Alineación de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) al Plan Nacional de Desarrollo 2024 – 2025, misma que en el ítem Etapa 3. dispone "Corresponde a la aprobación del PDOT considerando los requisitos definidos en el marco legal como el informe favorable del Consejo Local de Planificación, aprobación por parte del órgano legislativo del GAD y finalmente publicación en registro oficial. La aprobación de la alineación, forma parte del mismo proceso. El plazo para concluir tanto con el PDOT como para la alineación al PND /ETN y ODS concluye el 6 de noviembre de 2024"

Que, mediante RESOLUCIÓN Nro. 0015-CTUGS-2023 de 6 de noviembre de 2023 el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo dispone en el Artículo 10.- Inclúyanse las



siguientes Disposiciones Generales... NOVENA.- Los gobiernos autónomos descentralizados actualizarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial en el plazo máximo de un año contado a partir de la vigencia de la presente norma técnica.

Que, en sesión ordinaria del 4 de abril de 2024, el Consejo Cantonal de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Espejo, conoció el inicio de proceso, contenidos y proceso metodológico de actualización del PDOY y PUGS,

Que, en sesión ordinaria del 5 de octubre de 2024, el Consejo Cantonal de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Espejo, resolvió Emitir resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo, como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano legislativo cantonal. Y Emitir resolución favorable para la aprobación del PUGS ante el órgano legislativo cantonal, y

En ejercicio de la facultad legislativa que le confiere el artículo 240 e inciso final del artículo 264 de la Constitución, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 57, letra a) y x) del COOTAD, y la autonomía política de la que gozan los gobiernos autónomos descentralizados municipales al tenor del Art. 238 Constitucional:

EXPIDE

LA ORDENANZA QUE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2024-2044 Y LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN ESPEJO

TITULO I

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

SUBTITULO I

GENERALIDADES

Art.1.- Objeto. - El presente título tiene por objeto aprobar la actualización de las acciones públicas y privadas en el territorio, a través del conjunto de disposiciones legales, administrativas y normativa técnica de obligatorio cumplimiento, en virtud de las directrices del desarrollo y modelo territorial determinadas en Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Espejo.

Para efecto de identificación, al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Espejo se le denominará PDOT-E2044.

Art.2.- Ámbito de aplicación. - El presente título de aprobación de la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, rige dentro de la circunscripción territorial del Cantón Espejo.

Art.3.- Naturaleza del Plan.- El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Espejo, es una herramienta técnica, legal, administrativa, social, financiera; y, un instrumento de planificación de desarrollo que busca ordenar, conciliar y armonizar las decisiones estratégicas del desarrollo respecto de los asentamientos humanos; las actividades económicas-productivas; y, el manejo de los recursos naturales, en función



de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial de largo plazo, expedido de conformidad a las normas constitucionales vigentes y a las del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPYFP), Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), y su Reglamento; Ordenanzas Municipales, Reglamentos y otras normas legales vigentes.

Art.4.- Principios del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Espejo se rige por los siguientes principios:

- a) Equidad y justicia social;
- b) Participación democrática;
- c) Redistribución justa de las cargas y beneficios;
- d) Corresponsabilidad;
- e) Respeto a las diferentes culturas;
- f) Derecho a la Ciudad y naturaleza;
- g) Función social y ambiental de la propiedad;
- h) Garantía de la soberanía alimentaria, la productividad y la sustentabilidad;
- i) Gobernanza y ciudadanía; y,
- j) Gestión del riesgo a desastres y adaptación al cambio climático.

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

Art.6.- Principios del Ordenamiento Territorial y Planeamiento de Uso y Gestión del Suelo.- Los principios rectores para el Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo son los siguientes, conforme a lo dispuesto en el artículo 5 de la LOOTUGS:

- a) La sustentabilidad.- La gestión de las competencias de Ordenamiento Territorial, Gestión y Uso del Suelo promoverá el desarrollo sustentable, el manejo eficiente y racional de los recursos, y la calidad de vida de las futuras generaciones.
- b) La equidad territorial y justicia social.- Todas las decisiones que se adopten en relación con el territorio propenderán a garantizar a la población que se asiente en él, igualdad de oportunidades para aprovechar las opciones de desarrollo sostenible y el acceso a servicios básicos que garanticen el Buen Vivir.
- c) La autonomía.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Espejo ejercerá sus competencias de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo dentro del marco constitucional, legal vigente y de las regulaciones nacionales que



- se emitan para el efecto, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles y penales, que serán determinadas por los organismos competentes reconocidos en la Constitución.
- d) La coherencia.- Las decisiones respecto del Desarrollo y el Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo deben guardar coherencia y armonía con las realidades sociales, culturales, económicas y ambientales propias de cada territorio.
 - e) La concordancia.- Las decisiones territoriales de los niveles autónomos descentralizados de gobierno y los regímenes especiales deben ser articuladas entre ellas y guardarán correspondencia con las disposiciones a nivel nacional en el marco de los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad, integración y participación ciudadana, ejercicio concurrente de la gestión, y colaboración y complementariedad establecidos en los artículos 260 y 238 de la Constitución de la República.
 - f) El derecho a la ciudad.- Comprende los siguientes elementos: El ejercicio pleno de la ciudadanía que asegure la dignidad y el bienestar colectivo de los habitantes de la ciudad en condiciones de igualdad y justicia. La gestión democrática de las ciudades mediante formas directas y representativas de participación democrática en la planificación y gestión de las ciudades, así como mecanismos de información pública, transparencia y rendición de cuentas. La función social y ambiental de la propiedad que anteponga el interés general al particular y garantice el derecho a un hábitat seguro y saludable. Este principio contempla la prohibición de toda forma de confiscación.
 - g) La función pública del urbanismo.- Todas las decisiones relativas a la Planificación y Gestión del Suelo se adoptarán sobre la base del interés público, ponderando las necesidades de la población y garantizando el derecho de los ciudadanos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, a un espacio público de calidad y al disfrute del patrimonio natural y cultural.
 - h) La distribución equitativa de las cargas y beneficios.- Se garantizará el justo reparto de las cargas y beneficios entre los diferentes actores implicados en los procesos urbanísticos, conforme con lo establecido en el planeamiento y en las normas que lo desarrollen.

SUBTITULO II

PROPUESTA ESTRATÉGICA DE DESARROLLO

Art.7.- Visión.- En el año 2044, el cantón Espejo es un territorio consciente y respetuoso de sus recursos naturales, conservados y gestionados adecuadamente. Su desarrollo integral es impulsado por una economía diversificada en los sectores agro-turístico, ganadero-productivo y comercial, fortalecida por familias emprendedoras y unidas, con salud física y mental, educación de calidad, y sólidos valores humanos y culturales. El cantón cuenta con un territorio ordenado, infraestructura moderna, servicios básicos y equipamiento de excelencia, interconectado con sus parroquias y la región norte del país, mediante un sistema de transporte público y alternativo que garantiza la seguridad vial y accesibilidad a comunidades y centros educativos. Espejo destaca por un modelo de gestión institucional orientado a resultados, con servidores profesionales que respetan los derechos humanos y la normativa vigente, y por una ciudadanía democrática, participativa, inclusiva y comprometida con los sectores prioritarios.



Art.8.- Dimensiones estratégicas.- Las dimensiones estratégicas para el desarrollo sostenible del cantón están alineadas con los cinco sistemas de planificación: físico-ambiental, asentamientos humanos, socio-cultural, económico-productivo y político-institucional. Estos sistemas son esenciales para una gestión territorial integral que promueva el equilibrio entre el crecimiento económico, la conservación de los recursos naturales y la mejora de la calidad de vida de los habitantes.

Art.9.- Dimensión Estratégica Físico-Ambiental.- Este sistema prioriza la conservación y el manejo sostenible de los recursos naturales, así como la gestión adecuada de riesgos ambientales, bajo los principios de:

- Protección y restauración de ecosistemas vulnerables y áreas de valor natural.
- Impulso de prácticas sostenibles en la producción y preservación de la biodiversidad.
- Reducción de la contaminación y gestión eficiente de los residuos.
- Aplicación de medidas de adaptación y mitigación ante el cambio climático.
- Planificación y gestión de riesgos ambientales en zonas sensibles.

Tabla 1. Dimensión Estratégica Físico-Ambiental

Dimensión estratégica	Acciones estratégicas.	Acciones específicas.
Gestión Sostenible de Recursos Naturales y Mitigación de Riesgos Ambientales	Conservación y Manejo de Recursos Hídricos	Implementar programas de reforestación en áreas críticas para mejorar la retención hídrica.
		Desarrollar infraestructura para la captación y almacenamiento de agua en comunidades rurales.
		Fortalecer las capacidades de las Juntas de Agua para la gestión eficiente de los recursos hídricos.
		Monitorizar y controlar la calidad del agua en fuentes y redes de distribución.
	Protección y Restauración de Ecosistemas y Cobertura Vegetal	Identificar y priorizar áreas de alta biodiversidad para la creación de nuevas áreas protegidas.
		Promover prácticas agrícolas sostenibles para reducir la deforestación.
		Establecer corredores ecológicos para facilitar la conectividad entre áreas protegidas.
		Implementar proyectos de restauración de bosques degradados.
	Gestión de Riesgos Naturales y Adaptación al Cambio Climático	Desarrollar un sistema de alerta temprana para inundaciones y deslizamientos.
		Realizar campañas de concienciación sobre medidas de adaptación al cambio climático.
		Fortalecer la planificación urbana para incluir medidas de reducción de riesgos.
		Fomentar la construcción de infraestructura resiliente a eventos climáticos extremos.
	Control y Regulación de Actividades Mineras	Implementar un sistema de monitoreo continuo de la actividad minera para asegurar el cumplimiento de normas ambientales.
		Fomentar la minería responsable mediante la promoción de tecnologías limpias.
		Establecer programas de capacitación para mineros en prácticas sostenibles.
		Revisar y actualizar las ordenanzas locales para fortalecer la regulación de la minería.
Gestión Integrada de Residuos y	Implementar programas de separación y reciclaje de residuos sólidos a nivel comunitario.	



Dimensión estratégica	Acciones estratégicas.	Acciones específicas.
	Contaminación Ambiental	Establecer centros de tratamiento de residuos para reducir la contaminación del suelo y agua.
		Fortalecer la regulación y control de emisiones industriales.
		Realizar campañas educativas sobre la reducción de residuos y el impacto de la contaminación.

Art.10.- Dimensión Estratégica de Asentamientos Humanos.- Este sistema promueve un desarrollo equilibrado entre áreas urbanas y rurales, garantizando acceso a servicios básicos y vivienda digna, bajo los principios de:

- Ordenamiento del suelo para evitar el crecimiento descontrolado en áreas urbanas y rurales.
- Optimización de infraestructura y servicios esenciales como agua potable, alcantarillado y manejo de residuos.
- Impulso de la movilidad sostenible y conectividad para facilitar el desplazamiento de la población.
- Creación de espacios públicos y áreas de recreación que refuercen la cohesión social y el bienestar comunitario.
- Mejora continua y permanente de condiciones de hábitat y vivienda.

Tabla 2. Dimensión Estratégica de Asentamientos Humanos

Dimensión estratégica	Acciones estratégicas.	Acciones específicas.
Mejoramiento Integral de los Asentamientos Poblacionales y Sostenibilidad Urbana	Implementar proyectos de mejora y expansión de la Red Vial Urbana y Rural	Realizar una revisión exhaustiva de la situación actual de las vías urbanas y rurales.
		Ejecutar obras de pavimentación, reparación y mantenimiento de vías existentes.
		Diseñar un plan maestro de mejoras viales, priorizando áreas con mayor necesidad.
		Crear nuevas rutas de conexión para mejorar la accesibilidad en áreas rurales
	Fortalecer la infraestructura de servicios básicos (agua potable, alcantarillado y energía eléctrica)	Identificar áreas con déficit de servicios básicos mediante estudios de campo
		Desarrollar proyectos de expansión de redes de agua potable y alcantarillado
		Implementar sistemas de energía renovable en áreas urbanas y rurales.
		Mejorar la infraestructura existente para asegurar una distribución eficiente y sostenible
	Promoción de la Inclusión y Equidad Social	Establecer centros de atención y rehabilitación para personas con discapacidad
		Fomentar el acceso a la vivienda digna
		Regularizar asentamientos irregulares mediante programas de legalización y mejora
		Desarrollar proyectos de vivienda social con criterios de sostenibilidad
	Optimización del Uso del Suelo y Planificación Territorial	Revisar y actualizar la normativa del PUGS con enfoque en sostenibilidad urbana y rural
		Realizar consultas participativas con la comunidad y actores clave para integrar sus necesidades
		Establecer mecanismos de monitoreo y evaluación del uso del suelo
		Crear incentivos para la reutilización de terrenos vacíos y subutilizados



Dimensión estratégica	Acciones estratégicas.	Acciones específicas.
	Fomento de la conectividad y Telecomunicaciones	Instalar nuevas infraestructuras de telecomunicaciones en áreas con baja cobertura
		Desarrollar programas de acceso a internet para comunidades rurales y zonas desfavorecidas
		Implementar tecnologías de energía limpia y renovable para mejorar la sostenibilidad
		Realizar mantenimiento periódico y modernización de la red de alumbrado público

Art.11.- Dimensión Estratégica Socio-Cultural.- Este sistema se orienta a la preservación cultural y al fortalecimiento de la inclusión social, bajo los principios de:

- Protección del patrimonio cultural, tanto tangible como intangible, y fomento de la identidad local.
- Aseguramiento del acceso equitativo a servicios de salud, educación y programas de apoyo social.
- Inclusión de sectores vulnerables y reducción de desigualdades mediante iniciativas de apoyo social.
- Promoción de espacios de participación e integración comunitaria en actividades culturales y recreativas.
- Fortalecimiento de programas educativos y de capacitación para el desarrollo social y cultural.

Tabla 3. Dimensión Estratégica Socio-Cultural

Dimensión estratégica	Acciones estratégicas.	Acciones específicas.
Fortalecimiento del Tejido Sociocultural y Promoción de la Inclusión Social	Promoción de la Diversidad Cultural y Patrimonio	Organizar festivales culturales y eventos comunitarios que celebren la diversidad étnica y cultural del cantón.
		Crear un registro digital de patrimonio cultural, incluyendo historias orales, artesanías y sitios históricos.
		Establecer ferias y mercados para la venta de productos artesanales.
		Ofrecer talleres de formación en técnicas de artesanía y marketing para artistas locales.
	Mejora de la Educación y Fomento del Conocimiento	Implementar programas de capacitación para maestros en métodos de enseñanza innovadores.
		Mejorar la infraestructura educativa, incluyendo conectividad y recursos tecnológicos en las escuelas.
		Desarrollar programas de apoyo para estudiantes con necesidades educativas especiales.
		Implementar políticas de becas y ayudas económicas para estudiantes de bajos recursos.
	Fomento de la Participación Comunitaria y Social	Crear consejos consultivos comunitarios para involucrar a ciudadanos en la planificación y gestión local.
		Organizar talleres y foros de consulta pública para discutir proyectos y políticas locales.
		Establecer un programa de voluntariado comunitario para apoyar proyectos sociales y ambientales.
		Promover campañas de solidaridad y apoyo a grupos vulnerables.
	Inclusión Social y Apoyo a Grupos Vulnerables	Mejorar la accesibilidad en espacios públicos y edificios municipales.
		Desarrollar programas de empleo inclusivo y capacitación laboral para personas con discapacidad.



Dimensión estratégica	Acciones estratégicas.	Acciones específicas.
		Ampliar la cobertura de programas de asistencia social, como pensiones y bonos.
		Implementar programas de apoyo nutricional y de salud para adultos mayores y niños en riesgo.
	Mejora de la Educación y Fomento del Conocimiento	Implementar programas de formación continua para docentes en métodos de enseñanza innovadores y tecnologías educativas.
		Organizar talleres y foros para recoger opiniones y sugerencias de la comunidad sobre mejoras educativas.
		Desarrollar e implementar programas de apoyo personalizados para estudiantes con discapacidades o necesidades educativas especiales.
		Crear consejos educativos comunitarios para involucrar a padres, maestros y estudiantes en la toma de decisiones escolares.

Art.12.- Dimensión Estratégica Económico-Productiva.- Este sistema promueve un crecimiento económico diversificado y sostenible, aprovechando los recursos locales bajo los principios de:

- Impulso de actividades productivas sostenibles, tales como agricultura, ecoturismo y artesanías.
- Creación de oportunidades de empleo mediante apoyo a emprendimientos locales y la economía popular.
- Mejora de la infraestructura y servicios que favorezcan el desarrollo de actividades productivas.
- Capacitación y fortalecimiento de habilidades laborales para incrementar la productividad y competitividad.
- Promoción de la seguridad alimentaria a través de la producción local de alimentos.

Tabla 4. Dimensión Estratégica Económico-Productiva

Dimensión estratégica	Acciones estratégicas.	Acciones específicas.
Desarrollo Económico Sostenible y Diversificación Productiva	Fortalecimiento de la Agricultura y Agroindustria	Implementar programas de capacitación en técnicas agrícolas sostenibles y agroecológicas
		Desarrollar centros de acopio y procesamiento de productos agrícolas para mejorar la cadena de valor
		Fomentar la producción orgánica y la certificación de productos agrícolas
		Establecer alianzas con mercados locales y nacionales para la comercialización de productos agrícolas
	Promoción del Turismo y Cultura Local	Desarrollar y promocionar rutas turísticas que incluyan atractivos naturales y culturales del cantón
		Mejorar la infraestructura turística, incluyendo alojamiento y servicios de alimentación
		Realizar campañas de marketing para atraer turistas nacionales e internacionales
		Apoyar a emprendedores locales en la creación de negocios turísticos y culturales
	Apoyo a la Economía Popular y Solidaria	Facilitar acceso a microcréditos y financiamiento para emprendimientos locales
		Promover la creación de cooperativas y asociaciones productivas



Dimensión estratégica	Acciones estratégicas.	Acciones específicas.
		Desarrollar programas de formación y capacitación para mejorar las habilidades de los emprendedores
		Establecer ferias y mercados locales para la comercialización de productos de la economía popular
	Impulso a la Innovación y Tecnología	Crear centros de innovación y desarrollo tecnológico para apoyar a las empresas locales
		Fomentar la investigación y desarrollo en sectores clave como la agroindustria y el turismo
		Promover la adopción de tecnologías digitales en pequeñas y medianas empresas
		Establecer alianzas con universidades e instituciones de investigación para transferir tecnología y conocimiento
	Mejora de la Infraestructura Productiva y Comercial	Mejorar la infraestructura de riego y distribución de agua para apoyar la producción agrícola
		Modernizar los mercados y centros de comercio locales para facilitar la venta de productos
		Desarrollar infraestructura vial y de transporte para mejorar la conectividad y el acceso a mercados
		Implementar proyectos de mejora y mantenimiento de caminos rurales y carreteras

Art.13.- Dimensión Estratégica Político-Institucional.- Este sistema busca reforzar la capacidad institucional y la gobernanza local, promoviendo la participación y la transparencia en la gestión pública bajo los principios de:

- a) Consolidación de un marco normativo eficiente para la regulación del uso y gestión del suelo.
- b) Implementación de mecanismos de participación en decisiones sobre planificación y ordenamiento territorial.
- c) Coordinación entre niveles de gobierno y el sector privado para la ejecución de proyectos de desarrollo.
- d) Fomento de la eficiencia y la transparencia en la administración pública.
- e) Desarrollo de políticas de gestión de riesgos y adaptación al cambio climático en el territorio.



Tabla 5. Dimensión Estratégica Político-Institucional

Dimensión estratégica	Acciones estratégicas.	Acciones específicas.
Fortalecimiento del Sistema Político Institucional	Capacidades Institucionales Locales	Desarrollo de Competencias y Habilidades
		Fortalecimiento de la Infraestructura Institucional
		Implementación de Sistemas de Gestión de Calidad
		Evaluación y Monitoreo de Desempeño
	Análisis Normativo para la Gestión de Competencias Clave	Evaluación de la Legislación Actual:
		Identificación de Brechas Normativas
		Revisión y Actualización de Normativas
		Capacitación en Normatividad
	Asignaciones Presupuestarias	Análisis de Recursos Financieros Actuales
		Optimización de Recursos
		Elaboración de Presupuestos Participativos
		Monitoreo y Evaluación de Presupuestos
	Gestión de la Información y Transparencia	Desarrollo de Sistemas de Información
		Portal de Transparencia Pública
		Capacitación en Gestión de la Información
		Evaluación de la Transparencia
	Articulación Interinstitucional	Establecimiento de Mesas de Trabajo Interinstitucionales
		Protocolos de Coordinación Interinstitucional
		Proyectos Conjuntos
		Evaluación de Colaboración Interinstitucional

Art.14.- Objetivos de desarrollo local y políticas de largo plazo.- Se establecen los objetivos de desarrollo local y políticas con un horizonte de hasta 20 años, promoviendo sostenibilidad, equidad, y gestión eficiente de recursos para mejorar la calidad de vida comunitaria. Los objetivos y las políticas se identifican con las siglas OD y POL respectivamente, acompañadas de un número de dos dígitos. Son de cumplimiento obligatorio para el sector público, y discrecional para el sector privado conforme determine el caso.

- f) Objetivo OD01.- Preservar y Restaurar los Ecosistemas Naturales
 - 1. Política POL01.- Conservación Ambiental
- g) Objetivo OD02.- Gestionar Sosteniblemente los Recursos Hídricos
 - 1. Política POL02.- Gestión Hídrica Eficiente
- h) Objetivo OD03.- Mitigar y Adaptarse a los Riesgos Ambientales y Climáticos
 - 1. Política POL03.- Reducción de Riesgos Ambientales
- i) Objetivo OD04.- Mejorar la Infraestructura y Servicios Básicos en Áreas Rurales y Urbanas
 - 1. Política POL04.- Desarrollar Infraestructura Moderna
- j) Objetivo OD05.- Promover el Uso Sostenible y Ordenado del Suelo
 - 1. Política POL05.- Uso Responsable del Territorio
- k) Objetivo OD06.- Fomentar la Movilidad y Conectividad Integral
 - 1. Política POL06.- Mejorar la Conectividad y Movilidad
- l) Objetivo OD07.- Fortalecer la Inclusión y Equidad en la Educación
 - 1. Política POL07.- Incluir y Empoderar a la Población
- m) Objetivo OD08.- Promover la Salud Integral y Nutrición
 - 1. Política POL08.- Mejorar la Salud Pública y Bienestar
- n) Objetivo OD09.- Diversificar y Fortalecer el Sector Agrícola y Agroindustrial
 - 1. Política POL09.- Diversificación Económica Sostenible
- o) Objetivo OD10.- Impulsar el Desarrollo del Turismo Sostenible



1. Política POL10.- Desarrollo Turístico Responsable
- p) Objetivo OD11.- Fortalecer el Ecosistema de Emprendimiento y PYMEs
 1. Política POL11.- Fortalecer el Emprendimiento Local
- q) Objetivo OD12.- Fomentar la Participación Ciudadana
 1. Política POL12.- Consolidar una Cultura de Participación Ciudadana Activa y Sostenida
- r) Objetivo OD13.- Asegurar la Transparencia y Eficiencia en la Gestión Pública
 1. Política POL13.- Incorporar Tecnologías Inclusivas que Faciliten la Participación de Todos los Grupos Poblacionales

Art.15.- Indicadores y metas.- Los indicadores y metas contenidos en el PDOT son datos e información de observación, consulta y cumplimiento obligatorio según sea el caso, para el sector público o privado.

Art.16.- Prioridades estratégicas de desarrollo.- Se establecen como prioridades estratégicas de desarrollo las siguientes.

- a) Gestión Ambiental y Conservación de Recursos.- La explotación sostenible de recursos mineros, áridos y pétreos, junto al manejo adecuado de residuos mediante recuperación, reciclaje y prácticas de economía circular, son esenciales para el desarrollo del cantón. Se prioriza la protección del aire, suelo y agua, así como la reducción de emisiones de GEI y la mitigación de pasivos ambientales, promoviendo un entorno saludable y sostenible que beneficie tanto a la población actual como a las futuras generaciones.
- b) Planificación Territorial y Desarrollo de Infraestructura.- La gestión integral del territorio abarca la planificación de la red vial, el transporte, la conectividad y las telecomunicaciones, asegurando la seguridad vial y una infraestructura inclusiva. Incluye infraestructura para servicios básicos como agua, saneamiento y vivienda, así como equipamientos de salud, educación y atención a grupos prioritarios. Define los límites de áreas urbanas, regula el uso y ocupación del suelo, y gestiona los asentamientos irregulares con un enfoque de riesgos, promoviendo un desarrollo ordenado y sostenible del suelo urbano y rural.
- c) Bienestar Social, Seguridad y Equidad.- La gestión integral del bienestar social prioriza el uso adecuado del espacio público y la reducción de índices de violencia, mientras garantiza servicios inclusivos en educación, salud, nutrición y desarrollo infantil. Fortalece los sistemas de protección social y programas de atención a grupos prioritarios, considerando enfoques de igualdad y pertinencia cultural. Además, busca reducir la pobreza multidimensional y extrema, mejorando indicadores como el Índice de GINI y cubriendo necesidades básicas insatisfechas en agua, saneamiento, hábitat y vivienda.
- d) Desarrollo Económico y Productividad Sostenible.- El impulso de bionegocios, bioemprendimientos y cadenas de valor agroecológicas fortalece la economía local, promoviendo prácticas sostenibles en agricultura, pesca y turismo. La infraestructura de riego, mercados, camales y centros de comercio facilita la producción y el intercambio económico, mientras que zonas de desarrollo industrial y proyectos estratégicos consolidan el crecimiento productivo. La implementación de tecnologías limpias en los procesos productivos minimiza el impacto ambiental, fomentando una economía sostenible y competitiva tanto en mercados locales como globales.



- e) Fortalecimiento Institucional, Derechos y Gestión de Riesgos.- El fortalecimiento de las capacidades institucionales incluye un análisis normativo para gestionar competencias clave, asignaciones presupuestarias eficientes y una estructura organizativa con talento humano capacitado. El Consejo Cantonal y la Junta de Protección de Derechos, junto con defensorías comunitarias y consejos consultivos, garantizan la protección de derechos. Los servicios de gestión y respuesta a riesgos optimizan la capacidad de reacción ante emergencias, promoviendo una planificación local participativa e integrando enfoques de igualdad en la gestión de políticas públicas.

SUBTITULO III

SEGUIMIENTO, EVALUACIÓN Y ACTUALIZACIÓN

Art.17.- Seguimiento y evaluación.- La instancia técnica de Planificación a través de mesas técnicas conformadas por el Equipo Técnico Municipal, realizarán un monitoreo periódico de las metas propuestas en el plan y evaluarán su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que se requieran. Reportarán anualmente a la Secretaría Técnica de Planificación de acuerdo al software que esta determine para el informe sobre el cumplimiento de estas metas.

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

El informe de seguimiento y evaluación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se pondrá en conocimiento del alcalde, del Consejo Cantonal de Planificación; y, del Concejo Municipal del Cantón Espejo.

Art.18.- Modificación del Plan.- La Instancia Técnica de Planificación a través de Mesas Técnicas conformadas por el Equipo Técnico Municipal y sus Jefaturas, una vez realizada la evaluación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, de encontrar la necesidad de efectuar modificaciones al Plan, fundamentarán las mismas en estudios técnicos que evidencien la necesidad de su variación, principalmente de temas que tengan relación con la estructura urbana existente o planificada, con la administración del territorio y con la clasificación del suelo causada por la aparición de circunstancias de carácter demográfico, ambiental o económico que alteren sustancialmente la ordenación y uso del suelo; adjuntarán además, la correspondiente propuesta de ordenanza reformativa.

Art.19.- Del informe.- El Informe de seguimiento y evaluación que emitirá la instancia técnica de planificación a través de mesas técnicas conformada por el equipo técnico municipal y sus jefaturas, deberá contener:

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

SUBTITULO IV

APROBACIÓN Y VIGENCIA DEL PLAN



Art.20.- Aprobación.- Con la presente ordenanza se aprueba la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Espejo 2024-2044.

Para efecto de identificación, al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Espejo se le denominará PDOT-E2044.

Art.21.- Vigencia.- Conforme a la visión establecida, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Espejo, tendrá vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial. Debiendo actualizarse en las circunstancias previstas en el Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo.

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

TITULO II

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

SUBTÍTULO I

GENERALIDADES

Art.22.- Definición.- El Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Espejo, es un instrumento técnico y legal que forma parte de la normativa del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón y que, de manera específica, norma los usos y la ocupación del suelo en el ámbito urbano y rural del territorio cantonal. Tiene como objeto definir la naturaleza, la forma y las características de las intervenciones físicas que demandan las actividades humanas, en virtud de las características del territorio.

Para efecto de identificación, al Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Espejo se le denominará PUGS-E2032.

Art.23.- Objeto.- El PUGS-E2032 tiene como objeto regular y ordenar el territorio urbano y rural existente en la jurisdicción del Cantón Espejo mediante un conjunto de disposiciones normativas y técnicas de obligatorio cumplimiento para la ciudadanía y los sectores público y privado, las que, de conformidad con la Constitución y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, son responsabilidad y competencia exclusiva y privativa del GAD Municipal de Espejo.

Art.24.- Componentes.- El PUGS-E2032 está contenido en los mapas, en las tablas y textos que se anexan a la presente normativa y forman parte de ella.

Art.25.- Alcance.- Las disposiciones del PUGS-E2032, se aplicarán en todo el Territorio Cantonal.

Art.26.- Jerarquía normativa.- El contenido de esta ordenanza y de sus componentes técnicos y legales están plenamente alineados con los preceptos legales y constitucionales vigentes, por lo cual, en materia de uso y gestión de suelo, prevalecerán por sobre cualquier otra Ordenanza, acto administrativo o normativo Municipal expedido con anterioridad, que contravenga sus disposiciones.



Art.27.- Vinculación jurídica.- El contenido de esta Ordenanza y de sus componentes técnicos y legales son de cumplimiento obligatorio, confieren derechos y crean obligaciones tanto para la administración municipal como para los administrados. Las normas secundarias que se generen deberán ser concordantes con el PUGS-E2032.

Art.28.- Prelación.- Esta Ordenanza y sus componentes técnicos y legales tendrán prelación por sobre las Disposiciones y/o Resoluciones expedidas por el Concejo, Alcaldía o cualquier Instancia Municipal, que contravengan, modifiquen o disminuyan el contenido o alcance de ésta.

Art.29.- Vigencia y actualización.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación publicación en el Registro Oficial. Su vigencia y actualización se regirán conforme lo dispone el artículo 30 de la LOOTUGS y mediante los procedimientos determinados en esta misma Ley, en la Ley Orgánica de Participación Ciudadana y en el Sistema Cantonal de Participación Ciudadana.

Al inicio de cada periodo administrativo, durante el primer semestre, la Instancia Técnica Municipal de Planificación y la Procuraduría Síndica Municipal, evaluarán la gestión ejecutada con el PUGS-E2032, presentarán a alcaldía los respectivos Informes Técnico y Jurídico, en los que, de ser pertinente, recomendarán se apliquen los procesos de actualización enunciados en el primer inciso.

Art.30.- De la interpretación de la norma.- Para la interpretación de la presente Ordenanza se entenderá está en el contexto y en función a los Objetivos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y a los objetivos del PUGS-E2032.

Art.31.- Glosario.-

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

Acondicionamiento: Intervención u obra de adecuación con el objeto de mejorar las condiciones de una edificación sin alterar su estructura ni su tipología arquitectónica.

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

Actuación arquitectónica / urbana: Modo de participación de carácter institucional o particular en función de planes, programas, proyectos y mediante intervenciones normadas por leyes, ordenanzas y convenciones.

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

Adosamiento: Emplazamiento de dos edificaciones continuas en lotes colindantes, conforme a normas establecidas.

Afectación urbana: Acción que destina un terreno o inmueble en formal total o parcial, para obras públicas o de interés social.

AHC: Asentamientos humanos concentrados.

Alcantarilla: Tubo, cuneta, canal u otro sistema para evacuar aguas servidas, lluvias o subterráneas.

Alero: Parte inferior del tejado que sobresale en forma perpendicular a la fachada.



Alícuota: Es el porcentaje de área de construcción que tiene una unidad de la edificación o propietario, respecto a la edificación total vendible lo cual determina igualmente derechos y obligaciones. Es una Incidencia porcentual que cada bloque, torre o conjunto tiene sobre el total del inmueble constituido en condominio o declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, como se infiere del artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Altura de la edificación: Es la máxima distancia vertical permitida por la zonificación. Se medirá desde la mitad del frente del lote. En los predios con desnivel, la altura de la edificación será paralela al nivel natural del terreno. En la altura máxima se excluye el subsuelo, los tanques de agua, tapa gradas, cajas de ascensor, elementos de remate y mecánicos.

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

Ancho de vía: Distancia horizontal del espacio de uso público tomada entre las líneas de fábrica. Comprende la calzada y las aceras.

Área Bruta Urbanizable: Es la que corresponde al total del predio por urbanizar.

Área comunal: Espacio verde, recreativo o de equipamiento, para uso de la comunidad.

Área construida: Es la suma de las superficies edificadas, excluyendo azoteas.

Área de circulación: Vestíbulo, corredor, galería, escalera, rampa y similares elementos que relacionan y comunican horizontal y/o verticalmente otros espacios, con funcionalidad y comodidad.

Área de Protección natural: Es aquella no edificable destinada a la protección y control ambiental, inclusive a la necesaria por la presencia de ríos, quebradas o fuentes.

Área homogénea: Unidad territorial de características funcionales, tipológicas, ambientales y sociales unitarias que puede ser objeto de un proceso de planificación.

Área neta Urbanizable: Es el resultante de descontar del área bruta, las áreas correspondientes a derechos de vías, equipamientos, de protección natural y servicios públicos.

Área no computable: Área construida de locales no habitables como subsuelos, escaleras y circulaciones de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones, áreas de recolección de basura, bodegas, estacionamientos cubiertos, etc.

Área no edificable: Es aquella afectada por restricciones físicas, de zonificación o de protección natural.

Área total construida o área bruta: Suma del área de todos los espacios construidos cubiertos de una edificación, sobre y bajo el nivel natural del terreno.

Área Urbana consolidada: Es aquella que está ocupada al menos en un 50% de su capacidad.

Área Urbana: Es el área comprendida dentro de los límites establecidos por las respectivas ordenanzas y donde se permiten usos urbanos.



Área útil (neta) urbanizable: Área bruta urbanizable menos las áreas de afectaciones de vías y derechos de vías, quebradas, las áreas de protección, oleoductos, poliductos, líneas de alta tensión, canales de aducción, centrales hidroeléctricas, canales de riego y otros similares.

Área útil construida: Área resultante de restar las áreas no computables del área total construida en un inmueble.

Área útil de un local: Área interior efectiva de un local o espacio sin paredes, elementos de estructura o similares.

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

Ático o buhardilla: Espacio no habitable entre una cubierta inclinada y el piso más alto de una edificación.

Auditoría ambiental: Proceso sistemático y documentado para obtener, verificar y evaluar objetivamente el cumplimiento de objetivos ambientales previamente establecidos en un proyecto arquitectónico o urbano.

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

Bajante: Tubo o canal situado sobre el nivel del terreno para evacuar aguas lluvias o servidas de un edificio.

Balcón: Espacio abierto accesible en voladizo, perpendicular a la fachada, generalmente por prolongación del entrepiso.

Baño público: Espacio público, permanente o transitorio, para higiene personal.

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.

Barrera arquitectónica: Elemento de una edificación o espacio que obstaculiza, dificulta o impide su utilización a personas que posean alguna discapacidad.

Basurero público: Recipiente instalado en espacios públicos para recoger residuos sólidos.

Bien patrimonial: Expresión cultural-histórica previamente inventariada, catalogada y sujeto a protección.

Bien inmueble. - Inmuebles, fincas o bienes raíces son las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro, como las tierras y minas, y las que adhieren permanentemente a ellas, como los edificios y los árboles, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 586 del Código Civil.

Bienes de uso público.- Son bienes de uso público aquellos cuyo uso por los particulares es directo y general en forma gratuita. Sin embargo, podrán también ser materia de utilización exclusiva y temporal mediante el pago de una regalía, de conformidad con lo prescrito en el inciso primero del artículo 417 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.



Bien mostrenco.- Se entienden por bienes mostrencos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido, según el inciso quinto del artículo 481 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Bloque constructivo.- Son edificaciones de cualquier tipo, destino y uso, de uno o varios pisos adheridos permanentemente al predio y que forman parte integrante del mismo. Se caracteriza por presentar una tipología constructiva puntual.

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

Borde superior de quebrada: Es la línea formada por los puntos más altos que delimitan los lados del cauce de la quebrada.

Borde superior de quebradas: Línea formada por la sucesión de los puntos más altos que delimita los costados del cauce de un curso de agua.

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

Buzón de correos: Elemento del mobiliario urbano para receptar documentos de comunicación o información.

Cabina y/o kiosco: Elemento del mobiliario urbano para expendio de productos cotidianos en espacios públicos, que da comodidad y protege del clima a vendedores y usuarios.

Cadáver: Cuerpo humano hasta cinco años luego de su muerte real.

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

Calzada: Parte de la vía pública entre los bordes de caminos, bermas o espaldones, bordillos y/o aceras, para circulación de vehículos.

Canal de riego: Cauce artificial que conduce un caudal de agua para riego.

Carga accidental: Carga que soporta una estructura por su uso.

Carga permanente: Peso de todos los elementos constructivos de una edificación.

Catálogo: Modo de calificación, clasificación y control de bienes patrimoniales.

Cementerio: Lugar destinado a la inhumación de cadáveres y restos humanos.

Centralidad: Sitio que por sus condiciones de población, jerarquía, diversidad y número de equipamientos y actividades es considerado importante y simbólico.

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.

Chimenea: Conducto para llevar a la atmósfera los gases de la combustión.

Clave Catastral.- Es el código que identifica al objeto catastral de forma única y exclusiva respecto a su localización geográfica e inventario predial, mismo que se conformará a partir del clasificador geográfico estadístico (DPA) del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para provincia, cantón y parroquia, y la conformación subsecuente de la clave catastral, será determinada localmente y estará conformada por zona, sector, manzana y predio para el ámbito urbano; y, por zona, sector, polígono y predio para el ámbito rural.



Ciclo vías: Estas vías son de uso exclusivo para la circulación de vehículos no motorizados.

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

COD: Concesión onerosa de derechos.

Coefficiente de ocupación del suelo (COS): Es la relación entre el área máxima de edificación en planta baja y área de lote. Para el establecimiento de esta relación se excluirán las escaleras, ascensores y ductos.

Coefficiente de ocupación del suelo total (COS total): Relación entre el área útil total construida y el área del lote.

Columbario: Nichos para cofres de cenizas humanas que se han cremado.

Composición familiar: Relación del número de miembros por cada familia, estimado de forma periódica a través de estudios demográficos.

Conjunto arquitectónico: Agrupación de unidades edificadas con características funcionales, constructivas, ambientales y formales homogéneas.

Conjunto en propiedad horizontal: Agrupación de edificaciones que comparten elementos funcionales, espaciales o constructivos comunes, pero pueden ser enajenadas individualmente.

Conservación urbana: Intervención para mantener los elementos constitutivos de un conjunto urbanístico.

Conservación: Intervención para mantener un inmueble.

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

Corredor o pasillo: Área o espacio de circulación horizontal.

COT: Categorías de Ordenamiento territorial.

Crematorio: Edificio destinado a la incineración de cadáveres.

Criptas: Conjunto de nichos o fosas de miembros de una familia o agrupación social.

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

Cuneta: Zanja en los costados de un camino o calle que colecta y conduce aguas lluvias.

CUT: Capacidad de uso de la tierra.

Datos Básicos Catastrales.- Es la información alfanumérica que caracteriza a un predio y que se categoriza de acuerdo a los componentes: Físico (usos, servicios, construcciones), Jurídico (propiedad, ocupantes, identificaciones civiles), y Económico (avalúos de suelo y construcciones).

Datos Cartográficos Catastrales: Es la información geográfica que representa los objetos que conformarán el Catastro Inmobiliario Multifinanciado (CIM), a esta información está atribuida sus dimensiones, ubicación y georeferenciación.

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



Densidad Bruta: Es la relación entre el número de habitantes y el área total del predio a urbanizarse.

Densidad de población: Es el número de personas por hectárea

Densidad neta de población: Relación entre el número de habitantes y el área útil urbanizable.

Derechos y acciones: Es la participación proporcional que tiene una persona en un inmueble que físicamente no está dividido.

Derecho de vía: Afectación en una faja de terreno colindante a una vía que se destina exclusivamente a la construcción, conservación ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de la misma, la cual se mide desde el eje de la vía y es independiente del retiro de construcción que exista.

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.

Desagüe: Tubería o canal destinado a recoger y evacuar aguas servidas, lluvias o subterráneas de predios y edificaciones, para conducir las a la alcantarilla pública.

Deterioro arquitectónico: Estado de degradación cualitativa de la edificación.

Diagnóstico ambiental: Estudio de impacto ambiental, aplicable a proyectos que están en ejecución, para identificar y determinar los efectos (en el corto plazo) e impactos (en el largo plazo), beneficiosos y nocivos, que se provoquen en el ambiente por la ejecución de ese proyecto y definir las medidas que deben aplicarse para minimizar o eliminar los negativos y potenciar los positivos. El diagnóstico ambiental contiene una propuesta de medidas de mitigación, rehabilitación o recuperación del sitio afectado por los impactos de un proyecto.

Ducto: Espacio cerrado en sus costados y de trayectoria continua que tiene en su interior tuberías de servicio y que conecta una o más aberturas en niveles sucesivos, permitiendo su salida y ventilación a través del mismo.

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

Edificación protegida: Catalogada con algún grado de protección.

Edificio comercial: El que se usa o destina para actividades comerciales.

Edificio de alojamiento: El usado como habitación temporal.

Edificio industrial: El usado para transformar materias primas o semi-elaboradas y actividades afines.

Edificio residencial: El utilizado para habitación y actividades afines.

Edificio: Construcción transitoria o permanente que satisface necesidades del hábitat humano.

Eje urbano: Vía que agrupa actividades compatibles de jerarquía urbana.

Empresa funeraria: La dedicada a proporcionar servicios funerarios.



Entierro: Proceso de depositar cadáveres en fosas excavadas y luego cubiertas.

Equipamiento comunal: Espacio para proveer servicios sociales o públicos.

Equipamiento urbano: Espacios y/o edificaciones para servicios comunitarios.

Equipamiento: Edificación pública o privada destinada a instalaciones y actividades, que generan bienes y servicios o satisfacen necesidades específicas para mejorar la calidad de vida de la población.

Escusado / inodoro / w.c.: Artefacto sanitario para evacuar desechos, con dispositivo para lavado con agua.

Esfuerzo lateral: El producido por vientos, movimientos sísmicos, u otro perpendicular al elemento que lo soporta.

Espacio de uso comunal: Espacio construido, área verde recreativa, retiro (frontal, lateral y/o posterior), o área de circulación peatonal y vehicular de uso común de los copropietarios de inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal.

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

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

Espaldón: Faja lateral, pavimentada o no, adyacente a la calzada de una vía.

Estación de servicio: Establecimiento que provee bienes y servicios que requieren los vehículos automotores para su funcionamiento; incluyendo otros que se presten al usuario.

Estacionamiento: Espacio público o privado para acomodar o guardar vehículos.

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

Etapas o periodo de incorporación: Período establecido para la ejecución de una propuesta de planificación en el territorio.

Exhumación: Proceso de extracción de restos humanos.

Fachada: Es el plano vertical que limita una edificación, cuando no existe retiro frontal coincide con la línea de fábrica.

Fachada: Plano vertical que limita una edificación con otros espacios abiertos.

Follaje: Hojas y ramas de una especie vegetal, cuya forma, densidad y permanencia debe considerarse para elegir las especies utilizadas en el paisaje urbano.

Fosa común: Espacio destinado a entierros masivos.

Fosa séptica: Hoyo que recepta aguas servidas y favorece la descomposición-oxidación de los residuos sólidos.



Frente de lote: Longitud del predio adyacente a una vía, que delimita el dominio público del dominio privado y da acceso al inmueble.

Frente del lote: Es la longitud del lote sobre la línea de fábrica.

Frente mínimo de lote: Frente del lote establecido por la zonificación.

Fuente de agua: Elemento de equipamiento público que colecta y emana agua.

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

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

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

Hall: Vestíbulo, recibidor o zaguán.

Hito: Elemento arquitectónico, urbano, territorial, cultural o histórico que tiene significación y es un referente colectivo.

Incineración o cremación: Reducción a cenizas del cadáver por combustión.

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

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

Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS): Certificado que contiene las Normas de Uso y Ocupación del Suelo de un predio.

Informe vial: Certificado que contiene los datos característicos de las vías adyacentes a un predio y las eventuales afectaciones que generan en el mismo.

Inhumación Disposición de cadáveres en espacios confinados mientras ocurre su descomposición orgánica.

Integración urbana: Acción para lograr la unidad y homogeneidad de un sector que ha perdido las características compositivas originales.

Integración: Tratamiento de unificación de un conjunto arquitectónico que se aplica también a nuevas edificaciones que se incorporan a un contexto urbano existente.

Intervención: Cualquier actuación específica en un bien inmueble que sea una actividad técnica, previamente normada.

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

Legalización arquitectónica o urbana: Procedimiento de aplicación de las medidas administrativas y de normas jurídicas y técnicas para reconocer la existencia de un desarrollo arquitectónico o urbano particular.

Límite de uso: Número máximo de personas que pueden usar una edificación sin causar deterioro o alterar su funcionamiento.



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

Lindero: Límite legalmente definido entre propiedades públicas, comunales o privadas.

Línea de Fábrica: Lindero entre un lote y las áreas de uso público.

Línea de fábrica: Lindero entre un lote y las áreas de uso público.

Local habitable: Espacio cubierto de vivienda o trabajo durante períodos significativos: Incluye oficinas, estudios, despachos, salas, comedores, dormitorios, cocinas; pero no lavaderos, servicios higiénicos, despensas, circulaciones, vestíbulos, depósitos, estacionamientos, ascensores o similares.

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

Lote mínimo: Área mínima de terreno establecida por la zonificación para su edificación o de subdivisión.

Lote Mínimo: Es el área mínima de terreno establecido por la zonificación para el proceso de subdivisión.

Lubricadora: Establecimiento de venta de lubricantes y provisión de servicios de mantenimiento de automotores.

Lugar de reunión: Espacio usado por grupos de personas para efectuar actividades conjuntas de encuentro, entretenimiento, enseñanza, culto y otros.

Luminaria: Elemento que proporciona visibilidad nocturna.

Mampostería: Forma de construcción que utiliza ladrillos, piedra, cerámicos, bloques de hormigón, bloques de yeso u otros similares, colocados en hiladas, unidad por unidad y trabados mediante mortero.

Manzana: Área, en un trazado urbano, limitada por vías de uso público (calles).

Espacio geográfico del trazado urbano donde se ubica un conjunto de predios urbanos edificados o sin edificar delimitado generalmente por vías públicas a partir de las líneas de fábrica detrás de las aceras y/o bordillos que las definen.

Marquesina: Estructura en voladizo que sobresale de la fachada en forma perpendicular como protección climática.

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

Mausoleo: Edificación para inhumación de miembros de una familia o grupo social.

Mecánica: Establecimiento dedicado a la producción y reparación de vehículos, maquinarias o equipos, así como sus partes o piezas.

Mezzanine: Piso intermedio sobre planta baja, conectado con ella que tiene un área de dos tercios de dicha planta. Es un nivel o piso dentro de la altura de la edificación.

Mobiliario urbano: Elemento que sirve al desarrollo de las actividades urbanas.

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



Monumento arquitectónico: Unidad o conjunto arquitectónico reconocido colectivamente, que posee una valoración histórico-cultural de significación.

Morfología: Conjunto urbano de características formales similares.

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

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

Muro exterior: Cerramiento vertical de un edificio o predio.

Muro medianero: Muro construido perteneciente a dos propietarios vecinos.

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

Nivel de calle: Línea oficialmente establecida o existente de la cota del eje central de la calle a la cual tiene frente un lote. Rasante de la vía.

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

Nueva edificación: Obra nueva construida con sujeción a las ordenanzas vigentes, ya sea nueva o complementaria a otra existente como ampliación o aumento de la misma.

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

Ocupante: Persona natural o jurídica que tiene la propiedad o la posesión sobre un determinado predio.

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

Piso: Nivel específico de un bloque constructivo. Un bloque constructivo puede tener desde uno a varios pisos. Se considera sinónimo de planta.

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

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

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

Pasajes Peatonales: Son vías destinadas a uso exclusivo de peatones, con eventual ingreso de emergencia para vehículos.

Pasajes semi-peatonales: Son vías destinados a uso peatonal, y uso vehicular restringido (un carril).

Patio de iluminación o pozo de luz: Espacio descubierto y rodeado por sus cuatro costados, por paramentos sólidos o ventanas.

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

Patio: Espacio abierto limitado por paredes o galerías.

Pendiente negativa: Nivel de un predio cuando es inferior al nivel de la acera.



Permiso de construcción: Es el documento otorgado por la Municipalidad para ejecutar una obra física.

Permiso de habitabilidad: Autorización que la autoridad municipal concede para que una construcción entre en uso o servicio.

Permiso de habitabilidad: Es la autorización que la Municipalidad concede para una construcción entre en servicio.

Permiso o licencia de construcción: Documento otorgado por la autoridad municipal para ejecutar una obra física.

Piscina privada: Aquella de uso exclusivo del propietario y sus relacionados.

Piscina pública: Aquella que brinda acceso al público en general.

PIT: Polígonos de intervención territorial.

Plan de manejo ambiental: Guía de acción que forma parte de un estudio de impacto ambiental, en el que se señala las medidas de mitigación ambiental, sus objetivos, estrategias, responsables, cronogramas y recursos necesarios.

Plano Aprobado: Es el plano legalizado por la Municipalidad.

Plano aprobado: Plano legalizado por la autoridad municipal.

Planimetría o Planimétrica: La exactitud posicional para cartografía básica es la precisión de los objetos cartográficos no deben ser superior a 0.3 multiplicado por el denominador de la escala. (Instituto Panamericano de Geografía e Historia (IPGH). Especificaciones Para mapas Topográficos. ECUADOR Instituto Geográfico Militar).

Altimetría. - La precisión altimétrica de los objetos cartográficos no debe ser mayor a 1.5 por la precisión horizontal. (ASPRS Positional Accuracy Standards for Digital Geospatial Data, 2014)

Plataforma: Terreno horizontal producto de la nivelación de las pendientes existentes.

Portal: Superficie cubierta, limitada por pilares de soporte, para acceso peatonal o vehicular a un edificio y circulación perimetral en torno al mismo.

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

Polígono Catastral: Espacio geográfico que contiene un conjunto de predios rurales edificados o sin edificar generalmente demarcado por accidentes geográficos y/o vías públicas.

Precio de mercado: Información cuantitativa que corresponde a valores monetarios respecto a unidades de área de suelo resultantes de la realización de estudios de mercado inmobiliario en campo o de la formación, actualización y mantenimiento de observatorios de valores del mercado inmobiliario.

Predio: Área de terreno individual o múltiple, o más concretamente un volumen de espacio individual o múltiple, sujeto a derechos reales de propiedad o a relaciones de posesión de la tierra. Incluye suelo y construcciones.

Predio Matriz: Predio que contiene dos o más predios PH y/o áreas comunales que sirven a dichos predios PH.



Predio PH: Predio que se halla declarado bajo régimen de propiedad horizontal y que forma parte de un predio matriz.

Propiedad horizontal: Régimen donde cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento o local y condómino en los bienes destinados al uso común de los copropietarios del condominio inmobiliario, según lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley de Propiedad Horizontal. La propiedad horizontal se diferenciará si el inmueble se encuentra constituido por un edificio mixto de vivienda o comercio (en vertical), o

en un conjunto de vivienda (en horizontal) y centro comercial (en vertical u horizontal según sea el caso), de acuerdo a lo establecido en el artículo 2 del Reglamento a la

Ley de Propiedad Horizontal: Hace alusión al conjunto de normas que regulan la división y organización de diversos inmuebles, como resultado de la segregación de un edificio (en vertical) o de un terreno (en horizontal) en común. En sí, reglamenta la forma en que se divide un bien inmueble y la relación entre los propietarios de bienes privados y los bienes comunes que han sido segregados del suelo y/o bloques constructivos que formen parte del predio matriz. La propiedad horizontal permite la organización de los copropietarios y el mantenimiento de los bienes comunes.

Preservación: Conjunto de medidas de carácter preventivo y cautelar.

Protector de árbol: Elemento que protege el crecimiento de un árbol joven.

Puerta: Vano en pared, cerca o verja, para restringir y facilitar el acceso y salida.

Reconstrucción: Intervención para reproducir las características de un inmueble que por su deterioro no es posible consolidar o restaurar, denotando su contemporaneidad.

Reconstruir: Construir parcial o total de un edificio con sus características originales.

Reestructuración urbana: Intervención para articular y vincular los elementos constitutivos de un conjunto urbano, con un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas para regularizar la configuración de lotes.

Reestructuración: Intervención para devolver las condiciones de resistencia y estabilidad de todas las partes afectadas de una edificación.

Rehabilitación arquitectónica: Intervención en un inmueble, en el que no sea factible o conveniente la restauración total o parcial, para recuperar sus condiciones de habitabilidad respetando su tipología arquitectónica, características morfológicas fundamentales y la integración con su entorno.

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

Remodelación: Modificación en una edificación existente para aumentar las dimensiones o cambiar modificar y renovar sus elementos y sus usos. No se incluyen la apertura de vanos, el trazado de jardines, reparación de enlucidos, pintura, revestimientos o cubiertas.

Resguardo: Acción de defensa y cuidado de bienes urbanos.

Restauración: Intervención en un inmueble para devolver sus elementos constitutivos al estado original.

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



Retiro de construcción: Distancia entre el lindero y la fachada de un inmueble, medida horizontalmente y perpendicular al lindero.

Salas de velación: Sitios destinados a rendir homenaje póstumo a los fallecidos.

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

Sector urbano: Área con características homogéneas en sus antecedentes, estructura de usos y ocupación de suelo, establecido para el planeamiento urbano.

Semi-vehiculares: Estas vías son de uso vehicular restringido a un carril, y uso peatonal; y.

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

Sitio inaccesible: Lugar que no es de uso normal y que no tiene accesos permanentes, que puede usarse en casos de emergencia y con precauciones.

Sótano: Parte de una edificación embebida bajo el nivel natural del terreno.

Sector: Espacio geográfico catastral que contiene un conjunto de manzanas o polígonos catastrales.

Suelo rural: Es el destinado principalmente a actividades agroproductivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos, según lo prescrito en el artículo 19, de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Suelo urbano: Es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural, de acuerdo con el artículo 18, de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Subdivisión: Fraccionamiento de un predio en dos hasta diez lotes.

Subdivisión: Se denomina a la división de un terreno con un máximo de 10 lotes.

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

Suelo no urbanizable: Área del territorio cantonal que, por sus condiciones naturales, ambientales, patrimoniales, culturales, históricas, o por su valor productivo, agropecuario, forestal o minero no es parte del suelo urbano y urbanizable.

Suelo urbanizable: Área destinada a ser soporte del crecimiento urbano previsible, en el territorio establecido para la expansión urbana.

Suelo urbano: Territorio cantonal que cuenta con vías, redes de servicios e infraestructuras públicas, ordenamiento urbanístico definido y aprobado mediante ordenanza por el Concejo Municipal.

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

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



Tanatopraxia: Método para dilatar la descomposición final de un cadáver.

Terminal de integración: Espacio donde los usuarios son transferidos de una a otra modalidad de transporte.

Terminal de transporte: Local donde se inicia y termina el recorrido del sistema de transporte público.

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

Tipologías constructivas: Tipos o clases específicos de diseño y construcción de edificaciones que poseen características constructivas análogas o comunes.

Trabajos varios: Obras para el mantenimiento, acondicionamiento, adecuación o conservación de un inmueble.

Transformación: Intervención para cambiar las características funcionales y formales de un inmueble.

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

Unidad: Área mínima de registro catastral para los predios que se encuentran declarados bajo régimen de propiedad horizontal, un piso de bloque constructivo puede contener una o varias unidades (departamentos, locales comerciales, lotes de conjuntos residenciales).

Unidad Técnica Catastral: Son las áreas administrativas municipales denominadas Direcciones, Subdirecciones, Coordinaciones o Jefaturas de Avalúos y Catastros, responsable de la formación, actualización, mantenimiento y publicación del Catastro Inmobiliario Multifinalitario, en cada GAD municipal o metropolitano.

Unipropiedad: Es el régimen de propiedad por el cual una sola persona natural, jurídica, sociedad conyugal o propietarios en derechos y acciones tienen dominio sobre un bien inmueble. Es contrario a un régimen de propiedad horizontal (copropiedad).

UGH: Unidades geográficas homogéneas.

UPA: Unidades productivas agropecuarias.

UPF: Unidades productivas familiares.

Urbanización y/o Cooperativa de Vivienda, Lotización, Plan de Vivienda, Comité Pro Mejoras: Terreno aprobado por resolución para ser dividido en más de diez partes (lotes), para uso privado y público, con infraestructura básica y accesibilidad, aptos para construir de conformidad con las normas vigentes.

Urbanización: Es un terreno urbano dividido en más de 10 lotes, dotados de infraestructura básica, aptos para construir.

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

Uso de suelo compatible: Tipo de actividad permanente complementaria, que coexiste con el uso de suelo principal sin generar mutuas afectaciones.



Uso de suelo condicional: Es aquel cuya aprobación supeditada a la aprobación Municipal.

Uso de suelo principal: Es aquel señalado como predominante con carácter de obligatorio.

Uso de suelo principal: Tipo de actividad permanente señalada por la zonificación como obligatorio y predominante para un inmueble.

Uso de suelo prohibido: Es aquel que se contrapone o es incompatible al uso principal, por lo cual se prohíbe su implantación.

Uso de suelo prohibido: Tipo de actividad incompatible respecto del uso principal asignado en la zonificación, por lo cual se prohíbe su implantación en un inmueble.

Uso del Suelo: Es el tipo de utilización asignado de manera parcial o total a un terreno o edificación.

Uso del suelo: Tipo de actividad permanente asignada de manera total o parcial en un inmueble.

Uso privado: Actividad desarrollada por particulares o el sector público en régimen de derecho privado.

Uso público: Actividad desarrollada por el sector público o privado en régimen de derecho público.

Ventana: Vano hacia el exterior diferente de una puerta y que suministra iluminación natural y/o ventilación requeridas por un espacio interior.

Valoración masiva.- Consiste en estimar el valor comercial de los bienes inmuebles registrados en el Catastro Inmobiliario Multifinalitario gestionado por cada uno de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos para posteriormente aprobarlos mediante ordenanza de conformidad con la ley. El valor comercial finalmente es entendido como el valor de mercado.

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

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

Vías arteriales: Las que conforman el sistema de enlace entre las vías expresas y las vías colectoras, sirven a sectores suburbanos y urbanos distantes, no se permite el estacionamiento lateral y tienen acceso restringido a la propiedad aledaña;

Vías colectoras: Sirven de enlace entre las vías arteriales y locales, su función es distribuir el tráfico dentro de las distintas áreas que conforman el cantón, por tanto, permiten el acceso directo a zonas residenciales y recreacionales. Estas vías permiten estacionamiento y acceso a propiedades aledañas;

Vías expresas: Las que conforman la red vial básica y sirven al tráfico de larga y mediana distancia, tienen control de acceso que garantiza altas velocidades de operación, sus características geométricas permiten grandes flujos de tráfico y no admiten accesos individuales a lotes frentistas;

Vías locales: Conforman el sistema vial menor y se conectan solamente con la red colectoras, generalmente no tienen tránsito de vehículos pesados. Tienen bajos volúmenes de tráfico permitiendo el estacionamiento lateral y acceso directo a lotes;



Vivienda: Es un espacio cubierto de alojamiento estructuralmente separado y con entrada independiente, construido, edificado, transformado o dispuesto para ser habitado por una o más personas siempre que en el momento de la investigación no se utilice totalmente con finalidad distinta. Que una vivienda tenga acceso independiente significa que dispone de acceso directo desde las vías públicas o que disponen de acceso a través de espacios de uso común de varias viviendas como: corredores, patios, escaleras, ascensores, servidumbres de paso.

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

Vivienda, Unidad de: Espacio habitable, provisto de instalaciones sanitarias y de cocina.

Voladizo: Es aquella parte de la edificación que sobresale de la fachada de planta baja.

Voladizo: Parte del piso superior de un edificio que sobresale de la línea de construcción.

Zona: Unidad territorial administrativa del territorio del Cantón con fines de planificación, gobierno y gestión y establecida mediante ordenanza.

Zona: Espacio geográfico catastral que contiene un conjunto de sectores para facilitar la gestión, administración y planificación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos.

Zona Homogénea: Espacio geográfico catastral sea urbano o rural dentro de una jurisdicción cantonal donde las características de dotación de servicios, infraestructura, equipamiento, uso, calidad del suelo, accesibilidad u otras son similares dentro del sector y permite determinar la base del valor del suelo.

Zonificación: Función o actividad determinada asignada a una porción territorial, que determina las formas de ocupación del suelo, las condiciones de edificabilidad y los usos asignados a los espacios públicos y privados..

SUBTÍTULO II

PERÍMETROS URBANOS

Art.32.- Criterios para la definición de los perímetros urbanos del centro urbano El Ángel y las cabeceras parroquiales.- Para la definición de perímetros urbanos se estará a lo dispuesto en el Artículo 20 de la Norma Técnica de Contenidos Mínimos, Procedimiento Básico de Aprobación y Proceso de Registro Formal de los Planes de Uso y Gestión de Suelo y, los Planes Urbanísticos Complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos emitido mediante RESOLUCIÓN Nro. 0005-CTUGS-2020 del Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo.

Art.33.- Ampliación de perímetro urbano.- Para ampliar los perímetros urbanos del centro urbano y las cabeceras parroquiales, o determinar áreas de expansión urbana, se procederá conforme lo determinan los artículos 6, 32 y 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, y el artículo 3 del Reglamento a la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.



Art.34.- Perímetro urbano de la ciudad El Ángel.- El perímetro urbano constituye la delimitación del suelo urbano, determina su área y se representa gráficamente con puntos y línea continua que divide el suelo urbano del rural.

El perímetro urbano propuesto para ciudad de El Ángel tiene una longitud de **8.942,02m** y una superficie de **214,62Ha**, delimitado por treinta y seis puntos georeferenciados WGS84Z17S, descritos en el siguiente cuadro:

Tabla 6. Coordenadas del Perímetro Urbano de la ciudad El Ángel

PUNTO	ESTE (x)	NORTE (y)
1	841013,81	10069529,71
2	841002,46	10069321,66
3	841253,64	10069218,05
4	841226,16	10069069,67
5	841438,15	10069008,70
6	841281,87	10068655,48
7	841209,73	10068694,15
8	841028,23	10068335,47
9	840800,81	10067785,15
10	840719,78	10067774,15
11	840708,39	10067412,02
12	840664,75	10067419,46
13	840639,09	10067355,37
14	840582,14	10067394,66
15	840579,82	10067390,03
16	840688,66	10067244,41
17	840598,81	10067187,52
18	840603,77	10067152,68
19	840533,25	10067169,74
20	840518,49	10067103,77
21	840447,43	10067037,93
22	840456,00	10067765,79
23	840179,82	10067765,07
24	840170,33	10067889,05
25	840094,25	10067903,64
26	840105,58	10068054,99
27	839990,63	10068089,93
28	840065,00	10068167,00
29	840182,35	10068139,40
30	840206,91	10068298,91
31	839663,42	10069085,63
32	839779,49	10069526,85
33	840297,02	10069312,77
34	840628,35	10069554,40
35	840821,47	10069524,90
36	840846,40	10069560,64

- a) El perímetro urbano propuesto para el barrio Ingueza tiene una longitud de **2.838,81m**. y una superficie de **16,24Ha**, delimitado por doce puntos georeferenciados WGS84Z17S, descritos en el siguiente cuadro:

Tabla 7. Coordenadas del perímetro urbano barrio Ingueza

PUNTO	ESTE (x)	NORTE (y)
1	837262,53	10071667,76
2	837171,01	10071491,14
3	837405,15	10071049,34



PUNTO	ESTE (x)	NORTE (y)
4	837340,02	10070938,29
5	837090,10	10071311,10
6	836821,07	10071364,42
7	836881,03	10071462,10
8	837034,26	10071460,91
9	836924,18	10071528,73
10	837013,15	10071748,40
11	837149,28	10071644,60
12	837194,90	10071701,39

Art.35.- Perímetro urbano de la cabecera parroquial San Isidro.- El perímetro urbano propuesto para la cabecera parroquial San Isidro tiene una longitud de **6288,74m.** y una superficie de **63,51Ha,** delimitado por veinticuatro puntos georeferenciados WGS84Z17S, descritos en la siguiente tabla:

Tabla 8. Coordenadas del perímetro urbano de la cabecera parroquial San Isidro

PUNTO	ESTE (x)	NORTE (y)
1	835932,59	10066547,72
2	835719,37	10066483,17
3	835833,02	10066401,67
4	835786,89	10066207,86
5	835409,99	10066362,77
6	834957,07	10065740,74
7	834780,34	10065740,08
8	834853,37	10066129,06
9	834890,95	10066235,89
10	834860,56	10066242,24
11	834912,70	10066452,93
12	835183,13	10066683,21
13	835033,64	10066736,49
14	835075,48	10066787,59
15	835147,30	10066713,06
16	835262,21	10066823,90
17	835236,07	10066959,69
18	835387,56	10067068,20
19	835605,83	10066867,15
20	835875,60	10067277,36
21	835891,98	10067230,13
22	836054,47	10067095,50
23	835730,80	10066766,50
24	835889,82	10066742,83

Art.36.- Perímetro urbano de la cabecera parroquial La Libertad.- El perímetro urbano propuesto para la cabecera parroquial La Libertad tiene una longitud de **8860,11m.** y una superficie de **66,81Ha,** delimitado por cincuenta y cinco puntos georeferenciados WGS84Z17S, descritos en la siguiente tabla:

Tabla 9. Coordenadas del perímetro urbano de la cabecera parroquial La Libertad

PUNTO	ESTE (x)	NORTE (y)
1	840087,93	10073068,41
2	840113,24	10072603,34
3	840216,87	10072461,79



PUNTO	ESTE (x)	NORTE (y)
4	840246,38	10072482,43
5	840290,64	10072603,31
6	840804,44	10072515,90
7	840829,45	10072634,17
8	840924,09	10072636,44
9	840936,12	10072742,93
10	840885,19	10072743,29
11	840912,99	10072938,39
12	840750,89	10072931,33
13	840837,00	10073051,78
14	840734,68	10073073,80
15	840956,98	10073188,33
16	840807,73	10073591,46
17	840950,56	10073593,13
18	840932,47	10073418,50
19	840992,95	10073435,24
20	841016,86	10073356,01
21	840965,10	10073337,38
22	841077,32	10073074,33
23	840974,23	10072910,69
24	841088,64	10072818,30
25	841022,45	10072566,89
26	840964,14	10072584,80
27	840933,55	10072428,63
28	840833,16	10072461,14
29	840591,43	10072202,13
30	840406,56	10072251,30
31	840379,65	10072043,93
32	840268,01	10071774,56
33	840105,35	10071859,84
34	839946,99	10071930,83
35	839879,55	10072015,81
36	839885,79	10072115,93
37	839971,69	10072207,26
38	839948,92	10072210,49
39	839951,79	10072241,76
40	840054,53	10072278,37
41	840003,89	10072343,68
42	840041,33	10072403,23
43	840091,59	10072373,31
44	840108,24	10072385,89
45	839894,05	10072532,18
46	839871,25	10072562,65
47	839978,82	10072709,22
48	839882,34	10072778,75
49	839966,13	10072913,30
50	839858,83	10072941,49
51	839866,73	10073010,36
52	839972,14	10073005,50
53	839974,94	10073035,36
54	840038,51	10073031,79
55	840039,48	10073067,44



- a) El perímetro urbano propuesto para barrio San Francisco parroquial tiene una longitud de **2064,19m.** y una superficie de **10,49Ha**, delimitado por veinte puntos geo-referenciados WGS84Z17S, descritos en la siguiente tabla:

Tabla 10. Coordenadas del perímetro urbano del barrio San Francisco

PUNTO	NORTE (y)	ESTE (x)
1	10074045,04	840038,66
2	10073949,67	840039,99
3	10073963,35	839945,59
4	10073905,30	839935,36
5	10073905,23	839883,56
6	10073863,10	839884,00
7	10073882,92	839687,67
8	10074105,86	839776,75
9	10074109,04	839896,34
10	10074182,60	839931,87
11	10074201,47	839875,24
12	10074289,58	839941,51
13	10074270,87	839982,84
14	10074237,34	839973,65
15	10074216,63	840045,21
16	10074114,29	840072,28
17	10074161,93	840234,25
18	10074005,70	840262,98
19	10074079,54	840111,51
20	10074050,84	840101,11

- a) El perímetro urbano propuesto para barrio Eloy Alfaro tiene una longitud de **1211,51m.** y una superficie de **4,86Ha**, delimitado por seis puntos geo-referenciados WGS84Z17S, descritos en la siguiente tabla:

Tabla 11. Coordenadas del perímetro urbano del barrio Eloy Alfaro

PUNTO	ESTE (x)	NORTE (y)
1	837470,20	10072809,76
2	837638,12	10072360,43
3	837695,42	10072575,90
4	837628,14	10072569,59
5	837567,94	10072771,71
6	837548,30	10072852,14

Art.37.- Perímetro urbano de Gualchán.- El perímetro urbano propuesto es el centro poblado con mayor infraestructura de servicios básicos en la parroquia El Goaltal, con una longitud de **1140,06m** y una superficie de **6,36Ha**, delimitado por siete puntos geo-referenciados WGS84Z17S, descritos en la siguiente tabla:

Tabla 12. Coordenadas del perímetro urbano de Gualchán

PUNTO	ESTE (x)	NORTE (y)
1	810503,53	10086671,72
2	810148,85	10086522,84
3	810119,64	10086584,98
4	810216,05	10086711,04
5	810323,98	10086720,83
6	810325,21	10086767,59
7	810460,61	10086753,72



SUBTÍTULO III

RÉGIMEN DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I

RÉGIMEN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

Art.38.- Objeto.- La presente Normativa tiene el propósito de regular las relaciones entre la ciudadanía, el suelo y las actividades que en él se pueden desarrollar, entendiéndose como tales, los fraccionamientos, procesos de edificación, usos, formas de ocupación, procesos de habilitación y establecer los instrumentos de planificación, herramientas de gestión y régimen sancionador que, de conformidad con la Constitución y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (COOTAD) son competencia exclusiva y privativa del GADM-E.

Art.39.- Suelo.- Para efectos de esta normativa, es el soporte físico-material que, siendo parte del territorio de la jurisdicción del Cantón Espejo, da cabida a la implantación de diversos usos y actividades a partir de procesos que lo habilitan para cada propósito específico.

Art.40.- Utilización.- El uso y ocupación del suelo, su habilitación y edificación, deberán producirse en la forma y con las limitaciones establecidas por los instrumentos de planificación establecidos en el PUGS-E2032.

Art.41.- Clasificación del suelo.- Conforme lo determina el artículo 17 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo el suelo del cantón Espejo se clasifica en urbano y rural y están contenidos en el atlas anexo a la presente Ordenanza.

- a) Suelo urbano.- El suelo urbano constituye las áreas del territorio delimitadas por los perímetros normados en la presente Ordenanza.
- b) Suelo rural.- El suelo rural constituye las áreas del territorio exteriores a los perímetros normados en la presente Ordenanza.

Art.42.- Sub clasificación del suelo.- Conforme lo determinan los artículos 18 y 19 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, el suelo del cantón Espejo se sub clasifica en:

- a) Suelo urbano consolidado.
- b) Suelo urbano no consolidado.
- c) Suelo rural de producción.
- d) Suelo rural de protección.

La sub clasificación del suelo cumplirá con las condiciones establecidas en los artículos de la Ley citados en el párrafo primero. Su ubicación está contenida en el mapa atlas anexo a la presente Ordenanza.

Art.43.- Derechos del propietario del suelo.- Dentro de las facultades legales y constitucionales, el propietario del suelo tiene derecho a:

- a) Al uso, disfrute, explotación y aprovechamiento normal del bien, incluyéndose dentro de estas facultades las de fraccionar y edificar, conforme a la situación, características objetivas y destino del predio de conformidad a la legislación vigente que le sea aplicable, de modo particular en relación a los usos de suelo posibles y demás limitaciones que sean establecidas por los instrumentos de ordenamiento y



planificación del cantón, es decir, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón y en el PUGS-E2032, en el cual se determina la forma, el momento y las condiciones y características que se precisan para efectuar un fraccionamiento o una edificación;

- b) Cuando se trate de predios que pertenezcan al suelo rural, tiene derecho a la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, minera o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos y el emplazamiento de instalaciones y edificaciones adecuadas, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de la naturaleza de la explotación; y,
- c) En los terrenos adscritos a la categoría de suelo rural de protección, esta facultad tiene como límites su compatibilidad con el régimen de protección a que estén sujetos y aquellos que se encuentren dentro de sectores estratégicos como la minería será considerado como suelo rural de extracción determinados en acuerdo con el Plan Nacional del Sector Minero y de los Ministerios de Ambiente y Ministerio de Energía y Minas. El PDyOT se actualizará obligatoriamente (Reglamento LOOTUGS), 2019. Art. 8: “Cuando un proyecto nacional de carácter estratégico se proponga en la jurisdicción territorial se debe adecuar su PDOT a los lineamientos derivados de la respectiva planificación especial” (COPFP, 2019, art. 40.1).

Art.44.- Deberes del propietario del suelo.- Los propietarios de predios y edificaciones tienen la obligación de destinarlos exclusiva y efectivamente al uso asignado en el instrumento de ordenamiento territorial y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, sometiéndose además al cumplimiento obligatorio de las normas de protección al ambiente, de la naturaleza, (ríos, quebradas) y al patrimonio cultural, así como a fraccionarlos y edificarlos en las formas y con los coeficientes de ocupación de suelo asignados.

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

Art.45.- Deberes de los propietarios de suelo urbano.- Los propietarios de suelo clasificado como urbano tienen como deberes:

- a) Fraccionar el suelo y edificar acogiéndose estrictamente a lo establecido en los instrumentos de ordenamiento territorial, especialmente en lo referente a uso de suelo, lote mínimo, coeficiente y forma de ocupación;
- b) Respetar las fajas de seguridad de ríos, y quebradas, así como la no ocupación de cauces naturales (ríos, y quebradas), laderas y terrenos de fuertes pendientes (mayores a 30 grados), rellenos, alcantarillas o alcantarillados, es decir no ubicarse sobre o bajo los taludes de laderas fuertes o de cauces de ríos, o quebradas; que se normará en esta Ordenanza;
- c) Realizar o completar a su costo las obras de urbanización necesarias en orden a obtener predios individuales, provistos de todos los servicios de infraestructura básica necesaria que se hallen disponibles;
- d) Desarrollar procesos de urbanización con las debidas autorizaciones, dentro de los plazos establecidos y previa cesión gratuita de las áreas que el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece como obligatorias para destinarlas a vías, áreas verdes, equipamientos comunales y zona de protección de cauces naturales y paisaje del campo (ríos, quebradas);



- e) De manera obligatoria para cualquier urbanizador, ya sea de proyectos de conjuntos habitacionales, urbanizaciones, residencias, o cualquier tipo de empresa o industria; deberán respetar los ejemplares de cualquier especie arbórea con más de diez años de antigüedad o veinte centímetros de diámetro de tronco al nivel del suelo que se ubiquen en suelo urbano; con el fin de preservar su especie, de conservar el ecosistema en el que la urbe se está generando (La presencia de los árboles, cuyo volumen, color y forma realzan la arquitectura, dan ritmo a las perspectivas urbanas y estructuran el campo.) así también será obligatorio el notificar al Ministerio del Ambiente si se encontrase en su predio el hábitat de una especie animal silvestre que pudiera correr peligro al momento de la construcción y asegurar su protección;
- f) Edificar en los predios resultantes de productos de urbanización en el plazo establecido al otorgamiento del respectivo permiso;
- g) Mantener, de manera obligatoria, el o los predios de su propiedad debidamente delimitados, mediante cerramientos y en condiciones de mantenimiento general, higiene y ornato, para evitar su deterioro físico y ambiental;
- h) A los propietarios de los inmuebles no edificados en proyectos aprobados en el GADM de Espejo, se gravará un recargo anual del 2x1.000 (dos por mil) sobre el valor catastral, conforme a lo establecido en el COOTAD, artículo 507, y,
- i) Se deberá dar mantenimiento integral de fachadas en las edificaciones por lo menos cada 2 años en las festividades y aniversario del cantón y cuando el GAD Municipal se lo solicite.

Art.46.- Deberes de los propietarios de suelo rural.- Son deberes de los propietarios de esta calificación de suelo los siguientes:

- a) No fraccionarlo contraponiéndose a lo estipulado en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, esta Normativa y los instrumentos de planificación y ordenamiento;
- b) Respetar el régimen de protección en el que se encuentre categorizado, así como las demás condiciones que imponga la normativa local y sectorial y la planificación del cantón, según las características específicas de cada uso y predio;
- c) En los centros poblados del área rural, de manera obligatoria para cualquier urbanizador, ya sea de proyectos de conjuntos habitacionales, urbanizaciones, residencias, o cualquier tipo de empresa o industria; deberán respetar los ejemplares de cualquier especie arbórea con más de diez años de antigüedad o veinte centímetros de diámetro de tronco al nivel del suelo que se ubiquen en suelo rural; con el fin de preservar su especie, de conservar el ecosistema (La presencia de los árboles, cuyo volumen, color y forma realzan la arquitectura, dan ritmo a las perspectivas urbanas y estructuran el paisaje del campo), así también será obligatorio el notificar al Ministerio del Ambiente si se encontrase en su predio el hábitat de una especie animal silvestre que pudiera correr peligro al momento de la construcción y asegurar su protección;
- d) Vincular los procesos de habilitación de suelo y edificación con las características naturales, culturales y paisajísticas del ambiente, de tal manera que se asegure el cumplimiento de los objetivos de los instrumentos de planificación y ordenamiento del cantón y la normativa sectorial respectiva;
- e) Desarrollar exclusivamente proyectos que tengan relación con la naturaleza de la actividad, aprovechamiento o explotación del predio y con la extensión y



características del mismo, de conformidad a los planes y normas aplicables previa autorización Municipal;

- f) Respetar las fajas de seguridad de ríos, y quebradas, así como la no ocupación de cauces naturales (ríos, y quebradas), laderas y terrenos de altas pendientes (mayores a 30 grados), rellenos, alcantarillas, es decir no ubicarse sobre o bajo los taludes de laderas fuertes o de cauces de ríos y quebradas.

Art.47.- Función pública del urbanismo.- El urbanismo constituye en su conjunto una función pública de interés social para el cumplimiento de los siguientes fines:

- a) Realizar la tutela integral e integrada para efectivizar los derechos a un ambiente sano, a la ciudad, a servicios públicos oportunos y de calidad y a un hábitat seguro y saludable para lograr el desarrollo urbano sustentable;
- b) Desarrollar una planificación articulada de los territorios;
- c) Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías y espacios públicos, a las infraestructuras de transporte y servicios urbanos y a su mejor aprovechamiento y uso común;
- d) Promover el desarrollo urbano sostenible a través de la planificación de los procesos de cambio en el uso del suelo, para garantizar el interés general y la función social y ambiental de la propiedad individual y pública;
- e) Desarrollar y promover mecanismos para el uso sostenible de los recursos naturales y la conservación, protección y recuperación del patrimonio natural y cultural del Cantón;
- f) Propender al mejoramiento de la calidad de vida de la población, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural; y,
- g) Mejorar la seguridad del territorio y los asentamientos, ante los riesgos naturales o de origen antrópico.

Art.48.- Función social y ambiental de la propiedad.- La función social y ambiental de la propiedad implica que el uso y usufructo de ésta debe propender al desarrollo de las relaciones culturales, laborales y económicas de la comunidad y a la regeneración de las condiciones ambientales para vivir en un ambiente sano con enfoque intergeneracional; por tanto, el uso de la propiedad privada se encuentra limitado por los derechos individuales, colectivos y de la naturaleza, contemplados en la Constitución y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y expresados en la presente normativa.

Art.49.- No indemnización por decisiones urbanísticas.- Las decisiones que en materia de urbanismo adopte el Municipio, que regulen los usos y ocupación del suelo, no confieren derechos de indemnización sino, solo en los casos que la ley lo prevé o medie la Ordenanza que específicamente disponga lo contrario.

No existen derechos adquiridos sino en virtud de las condiciones que generan los respectivos permisos de habilitación. La mera expectativa no constituye derecho.

CAPÍTULO II

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN URBANA

Art.50.- Naturaleza de los Planes.- Las intervenciones de ordenamiento y gestión territorial se deben supeditar a la existencia de planes, los cuales son obligatorios, confieren derechos y crean obligaciones tanto a la administración municipal como a las



personas naturales y jurídicas del Cantón, en especial para quienes son propietarios de los predios e inmuebles.

Art.51.- Instrumentos.- Los actos de uso, ocupación, habilitación, edificación y transformación del suelo se realizarán en los términos previstos en esta normativa, en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de Espejo, el PUGS-E2032 y adicionalmente se implementarán instrumentos que, en concordancia con los planes de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial, permitirán la planificación por sectores para un tratamiento integral. Estos instrumentos son:

- a) Plan Parcial;
- b) Plan Especial; y,
- c) Unidad de Actuación Urbanística.

Art.52.- Plan Parcial.- Es un instrumento de planificación intermedio entre la escala macro del Cantón y la ciudad, que se expresan en el PDOT, y la escala micro de un sector (manzana, barrio, etc.). Tiene por objeto particularizar las necesidades de actuación en un sector determinado, para obtener un territorio adecuadamente distribuido, construido y habitado.

En el Plan Parcial deberán estar claramente desarrolladas herramientas y resultados que permitan conocer la dinámica del sector inmobiliario, los procesos industriales, sociales y políticos que en su momento incidan en la realización del Plan. Son Planes Parciales los correspondientes a: Centralidades Urbanas, y Planes maestros de agua, alcantarillado y movilidad y transporte.

Los Planes Parciales deberán ser aprobados por el Concejo Municipal con Informe de la Alcaldía, son de obligatorio cumplimiento para la Administración Municipal y las personas naturales y jurídicas del Cantón. Su vigencia será la que se determine en el mismo instrumento.

Art.53.- Contenido del Plan Parcial.- Los planes parciales, subordinados al PDOT y al PUGS, abarcarán sectores previamente identificados y delimitados del territorio y podrán contemplar los siguientes aspectos:

- a) Determinación de usos y tipologías de edificación;
- b) Identificación de terrenos para equipamientos y establecimiento de las reservas de suelo correspondientes;
- c) Definición del trazado y características de la red vial del sector y su enlace con la trama vial existente; y,
- d) Definición del trazado y características de los sistemas de infraestructura del sector.

Art.54.- Fases y etapas del Plan Parcial.- Para la implementación de un Plan Parcial se establecerán las fases de definición, planeación y ejecución, las mismas que garantizarán el efectivo y eficaz cumplimiento del contenido del instrumento aprobado por el Concejo.

Art.55.- Cumplimiento del Plan Parcial.- Las fases y etapas para la implementación del Plan Parcial son de cumplimiento obligatorio. La transición de una a otra requiere de un informe técnico, debidamente motivado y documentado, que valide el cumplimiento de los objetivos previstos en la definición.

Art.56.- Plan Especial.- Es un instrumento de planificación que se desarrolla para complementar o modificar la planificación general y parcial, cuando debido a la dinámica propia de los sectores, entran en contradicción con la normativa vigente. Son Planes



Especiales los referidos a: regeneración urbana, equipamientos y usos de suelo restringidos.

Art.57.- Contenido del Plan Especial.- El Plan Especial tiene como contenido:

- a) Creación o ampliación de reservas de suelo y desarrollo de programas y proyectos integrales de vivienda;
- b) Desarrollo de los sistemas vial y de infraestructura;
- c) Protección del medio natural o edificado; prevención de riesgos y mitigación de desastres, ejercicio de la prevención y el control ambiental; y,
- d) Desarrollo del ordenamiento, mejoramiento y saneamiento de sectores identificados como urbanos o urbanizables, entendiendo como tales exclusivamente aquellos que se identifican y delimitan en el presente documento y los planos correspondientes o en ulteriores reformas debidamente aprobadas, para su conversión en suelo urbano.

Art.58.- Procedimiento del Plan Especial.- La implementación de este tipo de planes se someterá a los mismos procedimientos establecidos para los Planes parciales.

Art.59.- Unidad de Actuación Urbana.- Es un instrumento de gestión que actúa sobre uno o varios inmuebles, para su ordenamiento y urbanización, dentro de las limitaciones que para el efecto haya establecido el Plan.

Art.60.- Contenido de Unidad de Actuación Urbana.- Los contenidos de este instrumento son:

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

Art.61.- Aprobación de los instrumentos de planificación.- Una vez que haya sido elaborado un Plan Parcial, un Plan Especial o de una Unidad de Actuación Urbanística, la administración municipal informará de su contenido a los titulares de derechos reales con relación al mismo, para que puedan formular objeciones u observaciones en un plazo de treinta días contados a partir de la notificación. Una vez que sean recogidas tales observaciones y realizadas las modificaciones que tuvieron lugar, el instrumento se pondrá a consideración del Concejo, que lo aprobará mediante resolución de Concejo en una sesión.

Art.62.- Mecanismos de Gestión.- Son las herramientas que puede adoptar la Administración Municipal para el mejor cumplimiento de los objetivos previstos en el PDOT.

En el cantón Espejo, se definen como mecanismos de gestión los siguientes:

- d) Reestructuración urbana - Reajuste de terrenos;
- e) Redesarrollo; y,
- f) Anuncio de proyecto.

Art.63.- Reestructuración urbana-Reajuste de terrenos.- La reestructuración urbana es una herramienta de gestión que facilita una redefinición predial y una nueva configuración físico espacial de dos o más predios.



Art.64.- Objetivos de reestructuración urbana.- Los objetivos de reestructuración urbana - reajuste de terrenos son:

- a) Generar una trama urbana o rural regularizada y libre de defectos, con nuevas facilidades viales, de acceso, zonas verdes, áreas comunales y espacios públicos;
- b) Generar un reparto equitativo de cargas y beneficios de la ordenación territorial o de intervención específica; y,
- c) Determinar nuevas definiciones prediales que no supongan división de lotes, aunque si reajuste de las áreas de los predios partícipes.

Art.65.- Determinación de reestructuración urbana.- Para la determinación de la necesidad de reajuste de terrenos se tomarán en cuenta los siguientes criterios, establecidos en los estudios de una unidad de actuación:

- a) Necesidad de una nueva definición predial y configuración de terreno;
- b) Justa distribución de las cargas y beneficios; y,
- c) Características del proceso de urbanización de un área de expansión urbana.

Art.66.- Contenidos mínimos del proyecto de reestructuración urbana.- El proyecto de reajuste de terrenos considerará en su contenido:

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

Art.67.- Efectos del proyecto de reestructuración urbana.- Una vez aprobado el proyecto de reajuste de terrenos, se desarrollarán los siguientes actos:

- a) Otorgamiento de la respectiva escritura pública de reajuste de tierras, en la que se indicarán cada uno los partícipes de la actuación, los terrenos e inmuebles aportados y su englobe o integración;
- b) Determinación de las cesiones o contribuciones urbanísticas gratuitas y el nuevo loteamiento, de conformidad con el proyecto de urbanización; y,
- c) Descripción de las restituciones de los aportes en nuevos lotes, señalando su valor y la correspondencia con el predio aportado, la misma que será protocolizada y luego inscrita en el registro de la propiedad de Espejo.

Art.68.- Afectación de terrenos.- Los lotes adjudicados quedarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización correspondientes al desarrollo de la unidad de actuación.

Art.69.- Reparto de cargas.- Las cargas correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos, se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones.

Art.70.- Redesarrollo.- El redesarrollo es una herramienta para la gestión del suelo urbano consolidado y edificado, que permite lograr una nueva configuración física espacial de un área determinada de suelo urbano mediante una Unidad de Actuación Urbanística y reparto de cargas y beneficios y la utilización de distintos mecanismos o decisiones administrativas del gobierno local como:



- a) La demolición de las construcciones existentes;
- b) La reordenación del suelo; y,
- c) Reconstrucción de toda el área.

Art.71.- Equipamientos comunitarios en procesos de redesarrollo.- En todo proceso de redesarrollo se deberá asignar obligatoriamente un porcentaje no menor al 15% y máximo 35% (artículo 424 COOTAD) de la intervención para equipamientos comunitarios.

Art.72.- Compensación de edificabilidad por áreas de uso público.- Cuando un proyecto nuevo o existente requiera tener aumento en edificación, el Municipio podrá autorizar un aumento del coeficiente de ocupación solo si se compensa el área adicional asignada con parqueaderos de uso público en el mismo proyecto.

Art.73.- Anuncio de proyecto y congelamiento de avalúos.- Cuando por una eminente intervención del cantón o del estado central en un área determinada de suelo, ya sea por cambio de usos y ocupación de suelo, por implantación de un proyecto urbano, por un nuevo proyecto vial y otros similares, que generen expectativas que deriven en prácticas de especulación de suelo, la instancia municipal de Avalúos y Catastros del GAD Municipal de Espejo deberá realizar un estudio de los precios y costos del suelo antes de la intervención y aprobarlos mediante ordenanza con el fin de tener estos valores como referentes del precio al momento de una expropiación por utilidad pública.

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

Art.74.- Concesión onerosa de derechos (COD).- Para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación y el desarrollo en general, el GAD Municipal utilizará la concesión onerosa de derechos por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.

Art.75.- Cambio de uso de suelo en el área urbana.- Se podrá realizar el cambio de uso de suelo en el área urbana siempre que se cumplan las siguientes condicionantes

- d) El cambio de uso de suelo se podrá dar únicamente cuando se presente la necesidad, demanda o se presente una saturación del uso determinado
- e) Puede cambiarse solo en el suelo residencial debido a que pertenece mayoritariamente al suelo urbano no consolidado, no se puede modificar en la parte céntrica (suelo urbano consolidado) ni el suelo de protección.
- f) No pueden pedir cambio de uso los predios que soliciten uso para bares centros de tolerancia e industrial en la zona urbana.

El pago de esta COD variará de acuerdo al uso de suelo que se va a permitir, se aplicará un Porcentaje del 100% relacionado al factor por usos de suelo.

Art.76.- Autorización de incremento de suelo urbano.- Se podrá realizar incremento de suelo urbano hasta en dos pisos adicionales en los PIT 5, 6, 7 y 9 de la ciudad de El Ángel y un piso adicional en el resto del suelo urbano, donde el propietario deberá entregar al GADM un porcentaje correspondiente al incremento de suelo.

Se aplicará la siguiente fórmula:

$$COD(is) = \left(At * \frac{V}{AUT} \right) * AUE * FA$$



COD (is) = Concesión Onerosa de Derechos por Incremento de suelo

At = Área del Terreno

V = Valor del SUELO correspondiente al terreno

AUT = Área útil asignada en el PUGS, equivalente al Coeficiente de Ocupación de Suelo Total (COS total).

AUE = Área útil excedente a la asignada por el PUGS- E2032 (Área útil que excede a la permitida por el COS Total y que constituye el incremento de edificabilidad).

FA = Factor de ajuste correspondiente a la siguiente tabla, en función de la localización e incremento de edificabilidad del proyecto.

Tabla 13. Factor de ajuste (FA)

GRUPO	ZONA DE VALORACIÓN	FA
GRUPO 1	El Ángel 6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 11A, 12A Ingueza 1N, 2N, 3N, 4N, 5N, 6N La Libertad 3L, 4L, 5L, 6L, 7L, 8L, 9L San Francisco y Eloy Alfaro 9L San Isidro 3S, 4S, 5S, 6S, 7S, 8S, 9S, 10S, 11S Gualchán 9L	0,10
GRUPO 2	El Ángel 4A, 5A La Libertad 1L San Isidro 1S	0,20
GRUPO 3	El Ángel 3A	0,30
GRUPO 4	El Ángel 2A	0,40
GRUPO 5	El Ángel 1A	0,50

Art.77.- Autorización de mayor aprovechamiento en suelo rural.- Esta mayor autorización aplicará para los proyectos turísticos, o viviendas que sobrepasen el COS y COS Total. Son sujetos de este instrumento los siguientes PIT.

A pesar de la concesión onerosa de derechos, los proyectos turísticos no podrán superar el 30% del COS y el 60% del COS Total, mientras que los proyectos de vivienda no podrán superar el doble de COS y COS total establecido para el PIT. El valor a pagar se calculará mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

$$COD(is) = \left(At * \frac{V}{AUT} \right) * AUE * FA$$

COD (is) = Concesión Onerosa de Derechos por Incremento de suelo

At = Área del Terreno

V = Valor del SUELO correspondiente al terreno

AUT = Área útil asignada en el PUGS- E2032, equivalente al Coeficiente de Ocupación de Suelo Total (COS total).

AUE = Área útil excedente a la asignada por el PUGS- E2032 (Área útil que excede a la permitida por el COS Total y que constituye el incremento de edificabilidad).

FA = Factor de ajuste que para todos los casos será 0.10 (10%)

Los promotores podrán beneficiarse de exoneración o rebajas en los siguientes casos:



Exoneración del 50% cuando el proyecto sea construido al menos el 50% con materiales propios del sitio. Exoneración total cuando el proyecto sea construido 100% con materiales propios del sitio.

CAPÍTULO III

EXCEDENTES Y DIFERENCIAS

Art.78.- Excedentes o diferencias.- Para efectos de la presente Ordenanza, se entiende por excedentes o diferencias, aquellas superficies de terreno que excedan o disminuyan el área original respectivamente, que conste con el respectivo título de propiedad y que se determinen al efectuar una verificación técnica por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Espejo a través de la instancia técnica municipal de avalúos y catastros, sea por errores de cálculo o medidas. Se entenderá por excedente, la diferencia en más y por diferencia la disminución en menos.

En los casos en los que el título de propiedad no conste establecido con precisión la cabida del predio y la transparencia se hubiere realizado mediante la utilización de expresiones como aproximadamente, más o menos u otras de sentido similar o medidas que no se encuentren dentro del sistema métrico decimal, una vez que se hubiere comparado el título de propiedad con el área que conste en el levantamiento topográfico georreferenciado (UTM-WGS84-17S) firmado por un profesional responsable y revisado por la instancia técnica municipal de avalúos y catastros, se presumirá que se trata de excedente o diferencia en menos o disminución, cuya regularización debe sujetarse a la presente ordenanza.

En ningún caso la cartografía del catastro se utilizará para el efecto de determinar excedentes o diferencias.

Art.79.- Rangos de Tolerancia.- El error técnico aceptable de medición deriva de la utilización de medios científicos y técnicos con los cuales se realiza una medición, por lo que al ser un aspecto estrictamente técnico y al contar con antecedente el pronunciamiento de los profesionales de la instancia técnica municipal de avalúos y catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Espejo, se establece para el territorio del Cantón Espejo en el uno por ciento de la superficie en suelo urbano y el 5% en suelo rural que conste en el título de propiedad, como límite de excedente para regularización se considera el 10% en suelo urbano y el 20% en suelo rural.

Art.80.- Detección administrativa de presunto excedente o diferencia.- La detección de presuntos excedente y diferencias, procederá en los siguientes casos:

En el proceso de liquidación de tributos municipales que se generan en la transferencia de dominio de bienes inmuebles; o, en cualquier otro procedimiento administrativo indicado por parte del propietario, que involucre el acceso de cualquier dependencia municipal.

En estos casos la unidad que hubiere detectado la diferencia en más o en menos, remitirá el caso a la instancia técnica municipal de avalúos y catastros, que aplicando el margen de tolerancia, definirá si existe un excedente o diferencia a regularizar.

La presunción de excedente o diferencia en menos o disminución, puede ser desvirtuada a través de una inspección solicitada por el propietario y practicada por la instancia técnica municipal de avalúos y catastros; de no ser aceptada la impugnación,



el propietario se sujetará al proceso de regularización constatada en la presente ordenanza.

En caso que se haya determinado el excedente o disminución, la instancia técnica municipal de planificación notificará al propietario con la obligación de iniciar el trámite de regularización correspondiente.

Art.81.- Revisión de linderos para casos de excedentes.- Para la determinación de linderos, el interesado, podrá considerar tanto los elementos físicos permanentes existentes en el predio, como los muros, cerramientos y similares; elementos naturales existentes, como quebradas, taludes, espejos de agua o cualquier otro accidente geográfico, todo de acuerdo al título de propiedad.

En todo caso esta determinación se realizará con un levantamiento topográfico georreferenciado (UTM-WGS84-17S) firmado por un profesional responsable y revisado por la instancia técnica municipal de planificación, EL GAD municipal no se responsabiliza por información oculta o datos alterados que induzcan a error, esta revisión no otorga derechos de propiedad al interesado ni a terceros y se ejecuta sin perjuicio del derecho a reclamación judicial de terceros en los casos determinados en la ley, deslindando del mismo a la municipalidad.

Art.82.- Autoridad administrativa competente.- El Alcalde/sa o su delegado/a, es la Autoridad Administrativa competente para el proceso de regularización de excedentes o diferencias provenientes de errores de medición, previo informes técnicos y jurídicos.

Art.83.- Procedimiento Administrativo para regularizar excedente o disminución de áreas.- Para determinar la existencia de excedente o disminución de un bien inmueble se seguirá el siguiente procedimiento:

- a) **Iniciativa.-** La iniciativa para la regularización de excedentes o diferencias puede provenir directamente por solicitud del propietario, o por oficio a través de la autoridad administrativa competente o cualquier dependencia municipal que la identificara. En caso de que la iniciativa provenga del propietario, el trámite iniciará con la solicitud a la máxima autoridad ante la instancia técnica municipal de planificación, a la petición anexará los siguientes documentos:
 2. Solicitud a la Instancia Técnica Municipal de Planificación.
 3. Cédula de ciudadanía y certificado de votación actualizado del peticionario (opcional).
 4. Copia de la escritura del predio.
 5. Certificado de gravámenes original actualizado.
 6. Carta de pago del impuesto predial actualizado.
 7. Declaración juramentada notariada de no afectación a propiedad municipal ni a terceros, que no existe controversia de linderos y que asume la responsabilidad civil o penal que pudiere derivar del hecho y que deslinda de cualquier responsabilidad al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Espejo
 8. Acta voluntaria con la firma de los colindantes, que no existe controversia de linderos dentro de sus propiedades.
 9. Certificado de no adeudar al Municipio y a la Empresa de Agua Potable (a la empresa de agua solo en suelo urbano).
 10. Levantamiento topográfico georreferenciado (UTM-WGS84-17S) firmado por un profesional responsable.
 11. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS); y,



- b) **Notificación.-** Cuando a juicio del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Espejo requiera proceder a la regularización de excedentes o diferencias, la iniciativa le corresponde a la instancia técnica municipal de avalúos y catastros, por lo que deberá notificar previamente al propietario para que sea quien inicie el proceso. En caso de negativa expresa o de ausencia de respuesta en el plazo de quince días, se notificará con el inicio del expediente de oficio, para lo cual se requiere al propietario la presentación de la información técnica de sustento. Para efectos de notificación colectiva a los propietarios y sin perjuicio de realizarse la misma en sus domicilios conocidos, podrá notificárseles en forma colectiva por la prensa, a través de los medios de comunicación locales.
- c) **Informe técnico.-** Previo a la resolución administrativa de regularización, la instancia técnica municipal de avalúos y catastros emitirá el informe técnico con el siguiente contenido:
1. Superficie del excedente o diferencia.
 2. Valor del impuesto predial generado al predio por el excedente

Para el caso de diferencias, en el informe constarán solamente los requisitos establecidos en los literales a) y c) del presente numeral.

Art.84.- Resolución de Regularización.- El Alcalde/sa o su delegado/a, en base a los méritos del expediente, ejecutara el procedimiento que se detalla a continuación:

Para efectos de la regularización de excedentes, emitirá la correspondiente resolución administrativa, para lo cual previamente contará con el informe del señor Procurador Síndico Municipal mediante la cual dispondrá la regularización de los excedentes; y, en caso de disminución, el trámite de aclaratoria procederá con el informe técnico de la instancia técnica municipal de avalúos y catastros.

Art.85.- Precio de la Regularización y tasa por el servicio.- La resolución de excedentes generará al beneficiario la obligación de pagar el impuesto predial correspondiente al excedente, el mismo que será por el valor del metro cuadrado emitido por la instancia técnica municipal de avalúos y catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Espejo conforme el avalúo del año en curso. Este pago se realizará previo al despacho de la resolución de regularización hasta en un plazo de 60 días, terminado el mismo, de no haberse cancelado el excedente de impuesto predial, se cargarán los intereses de ley hasta que sean cancelados.

La tasa por el servicio se calculará en función del área predial total obtenida de la regularización. Cancelará el uno por mil del valor resultante de multiplicar el área predial total obtenida de la regularización por un porcentaje de SBU, conforme a la siguiente fórmula: $(x*AP)*(1/1000)*C$; donde: $x = \%SBU$; $AP =$ área predial total obtenida de la regularización; $C=$ coeficiente de valoración; los valores de “x” y “C” se obtendrán de la siguiente tabla:

Tabla 14. Zonas de valoración para excedentes

GRUPO	ZONA DE VALORACIÓN DEL SUELO	%SMU	COEFICIENTE
GRUPO 1	El Ángel 6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 11A, 12A Ingeza 1N, 2N, 3N, 4N, 5N, 6N La Libertad 2L, 3L, 4L, 5L, 6L, 7L, 8L, 9L San Francisco y Eloy Alfaro 9L San Isidro 2S, 3S, 4S, 5S, 6S, 7S, 8S, 9S, 10S, 11S Gualchán 9L	15,00%	0,50



GRUPO	ZONA DE VALORACIÓN DEL SUELO	%SMU	COEFICIENTE
GRUPO 2	El Ángel 4A, 5A La Libertad 1L San Isidro 1S	15,00%	1,00
GRUPO 3	El Ángel 3A	15,00%	1,50
GRUPO 4	El Ángel 2A	15,00%	2,00
GRUPO 5	El Ángel 1A	15,00%	2,50
GRUPO 6	SUELO RURAL	2,50%	1,00

Art.86.- De la inscripción.- Cancelados los valores correspondientes por concepto del excedente, esta documentación se protocolizará junto con la resolución de regularización y se inscribirá en el registro de la propiedad.

Art.87.- Gastos.- Los valores que se generen por efecto de levantamiento de la información, certificaciones municipales y protocolización de la resolución de regularización de excedentes serán pagados por el beneficiario.

Art.88.- Prohibición para la Regularización.- No se regularizarán excedentes en la superficie de predios correspondientes o inmersas en: zonas de protección por riesgos o ecológicas, en zonas de protección de línea de alta y baja tensión, oleoductos, poliductos, gaseoductos, canales de riego; en derechos de vía o predios que se encuentren afectados por el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el PUGS-E2032.

Art.89.- Catastro de terrenos bajo procesos de exedentes.- Determinada la cabida, superficie y linderos del lote de terreno, e inscrito en el Registro de la Propiedad a nombre del beneficiario, la instancia técnica municipal de avalúos y catastros procederá a catastrar el excedente integrándolo al inmueble original y procederá con la correspondiente actualización del catastro.

Art.90.- Emisión de coordenadas.- La emisión de coordenadas es un servicio al inicio de los trámites, no significa aprobación alguna, éste pasa a ser un requerimiento interno de la instancia de planificación para el control previo, una vez que han sido aprobados por la instancia de planificación a través de las mesas técnicas se permitirá el registro de planos para actualizar el catastro y las construcciones.

Art.91.- Conflicto de linderos. - Cuando se presenten diferencias de linderos entre propietarios y/o poseedores de predios colindantes, la unidad de Avalúos y Catastros municipal deberá registrar el área en disputa en el catastro mientras se obtenga la decisión legal por parte de la autoridad competente de tal forma que se pueda inscribir definitivamente los linderos de los predios que están en conflicto.

Art.92.- Conflictos entre propietarios sobre un mismo predio. - Si se diere el caso de dos o más títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad provenientes de un mismo predio, se deberá registrar en el catastro a quien tenga el título con la inscripción más antigua, con la debida certificación del Registro de la Propiedad.

Art.93.- Discrepancias entre el levantamiento catastral y la información disponible en las escrituras.- Cuando durante el proceso de formación catastral se verifique que existen discrepancias cuantitativas tanto en forma como en cabida del predio intervenido entre la dimensión del catastro y el dato de las escrituras de propiedad debidamente inscritas, inicialmente, se procederá a revisar el error técnico aceptable de medición para diferencias o excedentes de áreas que deberá ser



regularizado por el GADM; en el caso de que el excedente o la diferencia encontrada supere el valor del error técnico aceptable, se procederá a realizar el trámite de adjudicación y/o rectificación catastral o rectificación de áreas para que forme parte de una modificatoria a la escritura de propiedad. Este proceso deberá verificarse una vez que la formación catastral haya atravesado todos los procesos de supervisión, fiscalización y aprobación por parte del GADM.

Art.94.- Control de la gestión de excedentes.- El control de la gestión para tema de excedentes se ejecutará conforme lo dispone la Norma Técnica para la Formación, Actualización y Mantenimiento del Catastro Urbano y Rural y su Valoración expedida por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda con Acuerdo Ministerial que se encuentre vigente.

CAPÍTULO IV

BIENES MOSTRENCOS

Art.95.- Ámbito de aplicación.- El presente capítulo norma la declaratoria de bienes mostrencos ubicados en suelo urbano y rural del cantón.

Art.96.- Objeto.- Dar cumplimiento con lo que dispone el COOTAD en cuanto a los bienes mostrencos que luego del trámite establecido en la presente ordenanza pasan a formar parte del patrimonio municipal como bienes públicos de dominio privado, y sobre los cuales se garantiza el ejercicio pleno de los derechos de dominio.

Art.97.- Definición de bien mostrenco.- Son los bienes inmuebles ubicados dentro de la jurisdicción territorial del cantón Espejo, que carecen de dueño conocido y que se encuentran abandonados, deshabitados y sin uso. Lo dicho al amparo del Art. 481 inciso quinto del COOTAD.

Art.98.- Del beneficiario de la declaratoria de bien mostrenco.- Luego del procedimiento administrativo que estipula la presente ordenanza los bienes declarados como tales pasarán a formar parte de los activos del GADM del Cantón Espejo bajo la categoría de BIENES DE DOMINIO PRIVADO conforme lo determina el Art. 419 del COOTAD.

La Dirección Administrativa y Avalúos y Catastros llevarán un inventario de los bienes declarados mostrencos.

Art.99.- De la identificación de los bienes mostrencos.- La identificación del bien vacante, abandonado, deshabitado, sin uso que puede ser declarado mostrenco corresponde a los servidores municipales o ciudadanos en general que indicaran por escrito el particular.

La solicitud realizada por un ciudadano se somete a análisis técnico de la instancia municipal de avalúos y catastros, como requisito previo a iniciar el proceso respectivo, la solicitud realizada por un ciudadano no otorga derechos de adjudicación al solicitante ni a terceros.

Art.100.- Del procedimiento administrativo para la declaratoria del bien mostrenco.-

a) Corresponde de oficio o a petición ciudadana iniciar el trámite a la instancia técnica municipal de planificación del GADM del Cantón Espejo.



- b) Una vez que se presume la existencia de un predio vacante, abandonado, deshabitado, sin uso que puede ser declarado mostrenco, la instancia de Planificación elaborará la planimetría georeferenciada del predio.
- c) Con la Planimetría, solicitará los datos a Avalúos y Catastros, que emitirá el informe indicando si el predio consta catastrado, incluyendo la clave catastral y avalúo del predio.
- d) De no estar catastrado abrirá la correspondiente ficha catastral indicando que es un predio en proceso de declaratoria de mostrenco.
- e) La Dirección de Planificación con los documentos antes indicados emitirá informe a el/la Alcalde/sa solicitando expresamente:
 - 1. Se disponga realizar una publicación por tres días consecutivos en un diario de circulación en el cantón o la provincia. La publicación contendrá: ubicación, superficie, linderos, posibles propietarios, valor del predio, clave catastral y de ser necesario otros datos relevantes.
 - 2. Que se publique en la página WEB del GADM de Espejo el anuncio de declaratoria de bien mostrenco. Será el mismo texto de la publicación realizada en la prensa.
 - 3. Dispondrá que se fije un cartel de 1 metro de largo por 50 centímetros de ancho en el lote de terreno en proceso de declaratoria de bien mostrenco. Dispondrá fijar tres carteles en los sitios más visitados del cantón anunciando la declaratoria de bien mostrenco.
- f) Transcurridos treinta días de lo antes indicado, la Dirección de Planificación remitirá expediente a Secretaría General, quien deberá emitir certificación en la cual conste que se ha cumplido con las disposiciones enunciadas en los cuatro numerales del literal inmediato anterior; certificará si existe algún reclamo sobre el procedimiento que se está desarrollando y remitirá todo el expediente a el/la Alcalde/sa, quien dispondrá se emita Informe Jurídico.
- g) Una vez emitido el informe jurídico, de ser favorable, el/la Alcalde/sa remitirá el expediente a la Comisión de Legislación, para el informe de rigor previo conocimiento del Concejo Municipal.
- h) El Concejo Municipal emitirá la Resolución de DECLARATORIA DE BIEN MOSTRENCO, misma que se protocolizará e inscribirá en el Registro de la Propiedad del Cantón Espejo.

Art.101.- De los reclamos.- Si alguna persona se considera afectada por la declaratoria de bien mostrenco podrá presentar su reclamo a el/la Alcalde/sa dentro de los treinta días siguientes a la última publicación a la que se refiere el artículo 92 literal e) numeral 1 de la presente Ordenanza.

Si el reclamo se presenta luego de haberse emitido la Resolución de Concejo de declaratoria de bien mostrenco y la misma se encuentra protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad, el reclamo deberán hacerlo los interesados por la vía judicial ante el tribunal de lo Contencioso Administrativo.

CAPÍTULO V

REGULARIZACIÓN POR PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA

SECCIÓN I

GENERALIDADES



Art.102.- Objeto.- Son objeto del presente capítulo los asentamientos humanos de interés social, consolidados o en proceso de consolidación en predios que se encuentren proindiviso que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal o metropolitano establecido y están ubicados en la circunscripción territorial del cantón. Para el efecto de su determinación, previa iniciativa pública o petición de parte, el Concejo emitirá la respectiva resolución de necesidad de regularización, sin perjuicio que una vez solicitado el proceso técnico administrativo el caso sea archivado por incumplimiento de requisitos.

No son objeto, sin perjuicio de su administración y gestión pública, los predios ubicados en suelo de protección, las áreas de riesgo, los terrenos con pendientes superiores al sesenta por ciento, las franjas de protección de ríos y lagunas, los bienes públicos, el patrimonio forestal del estado, los bosques protectores, las protegidas y los parques nacionales, y, las áreas verdes y comunales.

Sin embargo, si en un predio o lote existe una parte del inmueble que pueda habilitarse y otra que no, se procederá a realizar el proceso de regularización del asentamiento humano en la parte que no se halle afectada. Para ello, se podrá autorizar el fraccionamiento y la adjudicación individual de los lotes no afectados y no se autorizará que en las áreas afectadas por riesgos y no regularizables se mantengan asentamientos existentes o se produzcan nuevos asentamientos.

Art.103.- Organización administrativa. - Para efectos de este capítulo, los procesos se distribuirán entre la Dirección de Planificación con sus jefaturas de Ordenamiento Territorial, Gestión y Uso de Suelo y Avalúos y Catastros, y la Procuraduría Síndica. Cada instancia actuará en el ejercicio de sus competencias y se organizará administrativamente de manera desconcentrada, con las siguientes responsabilidades:

- a) Técnica: Dirección de Planificación y sus jefaturas, elaborar los informes requeridos para el análisis y discusión de los procesos de regularización;
- b) Jurídica: Procuraduría Síndica, asesorar a la ciudadanía y a las entidades municipales competentes en el proceso, elaborar los informes jurídicos requeridos y realizar el acompañamiento para la titularización individual, de los beneficiarios que así lo requieran.
- c) Socio-organizativa: Dirección de Planificación y sus jefaturas, identificar los asentamientos humanos irregulares y facilitar su participación en la etapa de regularización.

Art.104.- Casos de aplicación.- El presente capítulo será aplicado en los procesos de regularización de asentamientos humanos de interés social, consolidados o en proceso de consolidación ubicados en la circunscripción territorial del cantón, que justifiquen la propiedad mediante título debidamente inscrito, en los siguientes casos:

- a) Asentamientos que cuenten con escrituras colectivas del o los predios que los abarquen totalmente.
- b) Asentamientos cuya propiedad esté en derechos y acciones.
- c) Asentamientos, cuya propiedad se encuentra a nombre de una persona jurídica pública o privada, sin fines de lucro, del cual el titular y los beneficiarios hayan solicitado por escrito su regularización y fraccionamiento, partición o subdivisión, teniendo la obligación de transferir la propiedad individualizada de los lotes a cada uno de sus beneficiarios una vez obtenida la resolución de partición administrativa, sin perjuicio de las acciones legales presentes o futuras que se pudieran interponer en su contra por el incumplimiento de la ley.



d) Otros que justifiquen la propiedad del inmueble a regularizar.

Todos los asentamientos humanos de interés social que soliciten su regularización, deberán proponer un fraccionamiento con un mínimo de once lotes. Aquellos asentamientos cuyo número sea menor al establecido, deberán seguir los procedimientos de aprobación regular determinados en la normativa vigente.

Art.105.- Aplicación de la norma más beneficiosa.- En los procesos de regularización de asentamientos humanos de interés social, consolidados o en proceso de consolidación que se encuentren en trámite, se aplicará la normativa que resulte más favorable para facilitar la regularización del asentamiento, garantizando el respeto a los derechos de los beneficiarios y el cumplimiento de las disposiciones legales vigentes.

SECCIÓN II

PROCEDIMIENTO INTEGRAL

Art.106.- Resolución de necesidad de regularización.- Mediante solicitud dirigida a Alcaldía, el o los interesados solicitarán que el Concejo emita la resolución de necesidad de regularización por partición y adjudicación administrativa de asentamientos humanos de interés social, consolidados o en proceso de consolidación, para el efecto debe adjuntar a la solicitud la siguiente información:

- a) Nombres completos del solicitante del asentamiento humano y/o de la organización social bajo la cual se agrupan, en caso de existir;
- b) Identificación clara y precisa del bien inmueble donde se encuentran ubicados, con determinación de la zona y parroquia de acuerdo a la escritura;
- c) Petición concreta de regularización;
- d) Inscripción y aprobación de la personalidad jurídica por parte del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) o el organismo regulador que corresponda, en caso de que la escritura esté a nombre de una organización social.
- e) Listado de socios de la organización social o listado de beneficiarios si la propiedad se encuentra a nombre de una persona jurídica pública o privada, sin fines de lucro. El listado se adjuntará con el siguiente detalle:
 1. Nombres y apellidos completos de cada socio o beneficiario según el caso,
 2. Numero de cédula de ciudadanía de cada socio o beneficiario según el caso,
 3. Teléfono celular y correo electrónico de cada socio o beneficiario según el caso
 4. Copia simple de cédula y papeleta de votación de cada socio o beneficiario según el caso
- f) Declaración juramentada individual de cada poseionario
- g) Escritura(s) del bien inmueble a regularizar.
- h) Copia de pago del impuesto predial y la contribución especial de mejoras del año actual.
- i) Certificado de gravámenes del predio actualizado, emitido por el Registro de la Propiedad.
- j) Certificado de gestión de riesgos otorgado por el GADM
- k) Facturas de pago de servicios básicos, en caso de existir
- l) Identificación de domicilio, correo electrónico y número de teléfono del peticionario, para notificaciones.

Recibida la solicitud, Alcaldía remitirá el expediente al Concejo, mismo que en una sesión emitirá la respectiva resolución de necesidad de regularización, sin que para el



efecto requiera informes técnicos o jurídicos, y sin perjuicio que una vez solicitado el proceso técnico administrativo el caso sea archivado por incumplimiento de requisitos.

En caso de petición de parte, una vez emitida la resolución de necesidad de regularización, conjuntamente con todo el expediente, esta será remitida a la Alcaldía para que, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, proceda con el proceso técnico de partición administrativa, conforme lo dispuesto en el artículo 486 del COOTAD y la normativa de la presente ordenanza.

En caso de iniciativa pública, el Concejo, por su misma autoridad, emitirá la resolución de necesidad de regularización e iniciará el proceso integral de regularización. La resolución y el expediente serán remitidos a la Alcaldía para que esta, por medio de sus órganos administrativos, proceda conforme lo dispuesto en el inciso precedente.

En todo caso esta resolución de necesidad de regularización no representa regularización, por lo cual no puede utilizarse para otros fines ni confiere derechos o permisos.

Art.107.- Inicio del procedimiento de partición administrativa.- Una vez emitida por el Concejo la resolución de necesidad de regularización y remitida a Alcaldía, la máxima autoridad del ejecutivo o su delegado, mediante acto administrativo resolverá el inicio del proceso de partición administrativa y dispondrá la inscripción de la resolución para que el registrador de la propiedad se abstenga de inscribir cualquier acto traslativo de dominio o emitir gravamen mientras este se ejecuta, excepto la documentación habilitante inherente al proceso. Esta resolución de necesidad de regularización no representa regularización en si, por lo cual no puede utilizarse para otros fines ni confiere derechos o permisos

La resolución de inicio de partición administrativa, debidamente inscrita, conjuntamente con todo el expediente será remitida a la Dirección de Planificación para que proceda con el proceso técnico de partición administrativa, conforme lo dispuesto en el artículo 486 del COOTAD y la normativa de la presente ordenanza.

En todo caso esta resolución de inicio de partición administrativa no representa regularización, por lo cual no puede utilizarse para otros fines ni confiere derechos o permisos, por lo que el inicio del procedimiento no conlleva obligatoriedad de regularización por parte del GADM-E.

Art.108.- Calificación.- Una vez recibida la resolución de inicio de proceso técnico-administrativo, debidamente inscrita, la Dirección de Planificación la calificará e iniciará el procedimiento correspondiente. En caso de que la solicitud esté incompleta o adolezca de claridad, se pedirá a los interesados que aclare o complete la misma y no será tramitada mientras no se cumpla con los requisitos mínimos necesarios.

- a) De considerarlo pertinente, la Dirección de Planificación podrá solicitar a la entidad municipal encargada de catastros que realice el bloqueo de las claves catastrales correspondientes, mientras la Dirección de Planificación así lo requiera.
- b) La regularización del asentamiento dependerá de que éste no se encuentre en una zona de riesgo, del cumplimiento de los requisitos legales y de las normas técnicas aplicables, por lo que el inicio del procedimiento no conlleva obligatoriedad de regularización por parte del GADM-E ni confiere derechos o permisos.

Art.109.- Condiciones básicas.- Los procesos de regularización mediante partición administrativa de los asentamientos humanos de interés social, consolidados o en



proceso de consolidación, serán factibles con el cumplimiento de las siguientes condiciones básicas:

- a) La ocupación del bien inmueble a regularizarse por un tiempo mínimo de diez años, previo al inicio del proceso de regularización, de forma material, pública, pacífica e ininterrumpida, sin violencia ni clandestinidad, debiendo demostrarse el uso o habitación;
- b) Propiedad del bien inmueble conforme a los casos de aplicación;
- c) Una consolidación mínima del 35%, la cual será establecida mediante el coeficiente de ocupación del suelo en planta baja, calculado con el área útil fraccionable ;
- d) Un mínimo de 11 lotes resultantes del proceso de regularización; y,
- e) Los demás requisitos establecidos en la presente Ordenanza.

Art.110.- Aprovechamientos y estándares urbanísticos.- La zonificación, el uso y ocupación del suelo, la trama vial y las áreas de los lotes u otras características del asentamientos humanos de interés social, consolidados o en proceso de consolidación, serán aprobadas de acuerdo a criterios técnicos, sin desatender a las condiciones territoriales del asentamiento. En caso de que la realidad del asentamiento así lo requiera, con los respectivos informes técnicos y jurídicos el proceso será remitido a Concejo, para que bajo resolución legislativa el Concejo en una sesión autorice continuar con el trámite aprobando lotes con áreas de excepción inferiores a las áreas mínimas establecidas en la zonificación vigente y, de ser posible, deberá contemplar lo establecido en los planes de ordenamiento territorial.

Art.111.- Áreas verdes y de equipamiento público.- Las áreas verdes y de equipamiento público para el caso de los asentamientos humanos de interés social, consolidados o en proceso de consolidación, deberá respetar el porcentaje del 15% del área útil del predio; sin embargo, el porcentaje señalado podrá reducirse gradualmente en aquellos asentamientos que alcancen un nivel de consolidación del 85%, a partir de este nivel, por cada unidad adicional de consolidación, se disminuirá una unidad porcentual del área verde. El faltante de áreas verdes será compensado pecuniariamente cancelando el 50% del valor del suelo según el avalúo catastral del año en curso.

La disminución de la contribución obligatoria de áreas verdes y equipamiento será aplicable de manera excepcional, previo estudio pormenorizado del nivel de consolidación que determine la imposibilidad de efectuar dicha contribución, este estudio será emitido mediante informe de la Dirección de Planificación.

Art.112.- Informe técnico-jurídico provisional.- La Dirección de Planificación emitirá el informe técnico provisional que contendrá el criterio de partición del inmueble y el listado de copropietarios, a este informe también contendrá el pronunciamiento jurídico que será emitido por la Procuraduría Síndica. La Dirección de Planificación levantará la información de campo pertinente, con énfasis en lo socioeconómico, contando con la colaboración obligatoria de los interesados y de los organismos públicos correspondientes.

El informe técnico-jurídico provisional contendrá como mínimo lo siguiente:

- a) Cumplimiento de las condiciones básicas contenidas en la presente norma
- b) La delimitación y características del área de la actuación del asentamiento humano de hecho.



- c) Valor del suelo en función del uso actual y sin tener en cuenta la expectativa producida por el mismo proceso de regularización del asentamiento humano de hecho, calculada de acuerdo a la normativa nacional y local vigente.
- d) Estructura o condiciones físicas y ambientales del área del asentamiento humano de hecho y su entorno inmediato, considerando la escala de intervención.
- e) Estructura predial.
- f) Delimitación de suelos públicos y suelos vacantes y previsión de equipamientos.
- g) Estructura del sistema público de soporte referida a movilidad, espacios públicos, áreas verdes, servicios y equipamientos.
- h) Existencia de redes principales de servicios públicos, su capacidad y disponibilidad.
- i) Determinantes de superior jerarquía (planes) relacionadas con el suelo.
- j) Condiciones de amenaza y riesgo.

El extracto del informe será notificado a los interesados y colindantes, de manera personal y mediante su publicación en el periódico de mayor circulación de la provincia. Los interesados dispondrán de un término de tres (3) días, contados a partir de la notificación, para presentar observaciones al informe.

Art.113.- Documentacion técnica.- Si transcurrido el término de tres (3) días previamente citado no hubieren observaciones, como insumo para la emisión del informe técnico definitivo el o los interesados tendrán un término de veinte (20) días para presentar la siguiente documentación técnica:

- a) Tres juegos impresos de planos del asentamiento, escala de dibujo 1:1000, firmados por el propietario del inmueble o su representante legal, conjuntamente con el arquitecto o profesional responsable de los mismos, que contengan:
 - 1. Plano topográfico georeferenciado (UTM WGS84Z17S) con curvas de nivel, accidentes del terreno, construcciones con datos de número de pisos y tipos de cubierta, líneas de alta tensión, poliductos, acueductos u otra infraestructura que atraviese el predio, afectaciones viales, de acequias, de canales, y quebradas;
 - 2. Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes, de acuerdo a escrituras y levantamiento topográfico georeferenciado (UTM WGS84 Z17S);
 - 3. Sección transversal de las calles existentes, de quebradas y ríos, en escala adecuada;
 - 4. Equipamiento comunitario y áreas verdes;
 - 5. Cuadro de datos con las superficies y porcentajes de área total del predio a subdividir, área útil, áreas de vías, área de afectación, área de protección, área comunal (equipamiento y área verde), y clave catastral; y de áreas con el listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones de frente, fondo y laterales de los lotes);
 - 6. De existir afectaciones o bordes de ríos o quebradas, informe previo de la instancia municipal encargada de avalúos y catastros en el que se establezca el límite superior de quebrada; y,
- b) Cronograma valorado de las obras de infraestructura, de requerirse, tres juegos impresos firmados por el propietario del inmueble o su representante legal, conjuntamente con el arquitecto o profesional responsable de los mismos y archivo digital en hoja de cálculo;



- c) Archivo digital de los planos en formatos *.shp, o *.dxf, debidamente georeferenciados (UTM WGS84 Z17S)
- d) Archivo digital de planos y cronograma en formato *.pdf con firma digital estampada desde cualquier tipo de software, por el propietario y el profesional responsable.

Tabla 15. Cuadro de áreas

CUADRO DE ÁREAS		
ÁREA DE TERRENO	u	PORCENTAJE
ÁREA BRUTA (determinada mediante el análisis comparativo entre el área de levantamiento topográfico, área de la escritura y área constante en el catastro)		
ÁREA DE AFECTACIONES (Fajas de protección de quebradas, ríos, oleoducto, poliductos, líneas de transmisión EMELNORTE o similares).	M ²	
ÁREA ÚTIL (Área bruta menos el área de afectaciones).	M ²	100%
ÁREA VERDE Y COMUNAL	M ²	(del 15 al 25%)
ÁREA DE VÍAS	M ²	%
ÁREA DE LOTES	M ²	%
NÚMERO DE LOTES	#	

Si transcurrido el término de tres (3) días previamente citado hubieren observaciones, el interesado remitirá adjunto a las observaciones la documentación mencionada anteriormente.

Art.114.- Excedentes o diferencias de áreas en el proceso de regularización.- En caso que en un asentamiento humano se evidencie por medio del levantamiento topográfico la existencia de una diferencia o excedente en el área del terreno, se procederá conforme a la normativa correspondiente, previo al informe técnico definitivo.

Art.115.- Informe técnico definitivo.- La Dirección de Planificación, una vez revisadas las observaciones y la documentación técnica presentadas, emitirá el informe técnico definitivo, en el que se detallarán los criterios y conclusiones finales sobre la partición del inmueble, así como cualquier ajuste necesario derivado del análisis de la información aportada.

En caso de que la documentación técnica no cumpla con los requisitos establecidos o presente deficiencias, se notificará a el o los interesados para que subsanen las observaciones en un término de cinco (5) días. De no cumplirse con lo requerido dentro del término establecido, se suspenderá el trámite hasta que la documentación sea debidamente presentada.

El informe técnico definitivo se emitirá en tres ejemplares originales, mismos que se entregarán adjunto con los tres juegos de planos y cronogramas aprobados, debidamente sellados y con firma del titular de la Dirección de Planificación.

Art.116.- Informe jurídico definitivo.- La Dirección de Planificación, una vez emitido el informe técnico definitivo y revisadas las observaciones y la documentación técnica presentada, remitirá todo el expediente a la Procuraduría Síndica para que esta emita el respectivo informe jurídico. Este informe deberá contener el análisis legal sobre la viabilidad de la partición del inmueble, así como las observaciones jurídicas pertinentes, en caso de haberlas.

En caso de que la Procuraduría Síndica formule observaciones jurídicas, esta notificará a el o los interesados para que subsanen las observaciones dentro del término de cinco



(5) días. Si las observaciones jurídicas no son subsanadas dentro del término otorgado, el trámite quedará suspendido hasta que se cumpla con lo requerido por la Procuraduría Síndica. Una vez subsanadas las observaciones, se procederá con el trámite correspondiente.

El informe jurídico se emitirá en tres ejemplares originales debidamente sellados y con firma del Procurador Síndico, mismos que se entregarán adjunto con todo el expediente.

Art.117.- Resolución administrativa de partición y adjudicación.- La Procuraduría Síndica será responsable de redactar la Resolución Administrativa de Partición y Adjudicación, la cual deberá estar debidamente motivada desde el punto de vista jurídico. Dicha resolución contendrá la partición, reconfirmación y adjudicación de los lotes a favor de los copropietarios, de acuerdo a los términos establecidos en el informe técnico definitivo emitido por la Dirección de Planificación y en el informe jurídico emitido por la Procuraduría Síndica. Una vez elaborada, la Procuraduría Síndica remitirá la resolución a la Alcaldía para su respectiva firma en tres ejemplares originales.

La Resolución Administrativa de Partición y Adjudicación debidamente firmada y sellada por la máxima autoridad del ejecutivo o su delegado, será remitida a Procuraduría Síndica para que esta envíe los tres juegos de la resolución conjuntamente con todo el expediente al Registro de la Propiedad.

Art.118.- Inscripción en el registro de la propiedad.- La Resolución Administrativa de Partición y Adjudicación deberá ser inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón, y, sin necesidad de otra solemnidad adicional, constituirá el título de dominio y de transferencia de las áreas públicas, verdes y comunales a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal. Esta inscripción otorgará plena validez legal a la adjudicación y transferencia de dichos bienes, conforme a lo dispuesto en la presente ordenanza.

De los tres juegos originales firmados y sellados de planos, cronograma, informe técnico definitivo, informe jurídico y resolución que constan en el expediente, dos juegos serán despachados con todo el expediente y un juego reposará bajo custodia del Registro de la Propiedad y serán insumos para trámites posteriores inherentes a la regularización.

Art.119.- Catastro de la partición.- Una vez inscrita la Resolución Administrativa de Partición y Adjudicación en el Registro de la Propiedad, el registrador remitirá la resolución debidamente registrada con todo el expediente a la instancia de Avalúos y Catastros, la cual, en el término de veinte (20) días procederá a actualizar el catastro municipal con los lotes resultantes de la partición, así como con las áreas verdes y comunales adjudicadas al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, determinando las claves catastrales y/o números de predios correspondientes. Dichas áreas, de uso público, serán registradas como propiedad del GAD y estarán destinadas al uso y beneficio de la comunidad, conforme a lo establecido en la normativa vigente. La actualización catastral garantizará que los lotes individuales, las áreas verdes y comunales queden correctamente identificadas y registradas, asegurando la plena validez de la partición para efectos legales y administrativos.

La instancia de Avalúos y Catastros emitirá tres originales del informe de catastro del asentamiento y remitirá dos ejemplares del informe catastral del asentamiento regularizado a la Dirección de Planificación, junto con todo el expediente completo, que



incluirá los dos juegos originales firmados y sellados de los planos, el cronograma, el informe técnico definitivo, el informe jurídico y la resolución correspondiente.

Art.120.- Despacho de la Resolución Administrativa de Partición y Adjudicación.-

La Dirección de Planificación conservará un juego completo del expediente, que luego de ser despachado a el o los interesados, será remitido a la Secretaría General para su archivo, junto con los archivos digitales entregados por el o los interesados. La Dirección de Planificación mantendrá en custodia una copia de los archivos digitales proporcionados.

A el o los interesados se les entregará un juego original, firmado y sellado, que incluirá los planos, el cronograma, el informe técnico definitivo, el informe jurídico, el informe catastral y la Resolución Administrativa de Partición y Adjudicación.

Art.121.- Exenciones de tasas e impuestos.- Las certificaciones que sean requeridas, así como la inscripción de la Resolución Administrativa de Partición y Adjudicación o de cualquier otro instrumento que se genere en el marco de este procedimiento por parte de la administración municipal, no causarán derecho, tasa, impuesto o prestación económica de ninguna naturaleza. Todos estos actos estarán exentos de cualquier tipo de pago, en cumplimiento de los principios de gratuidad y acceso a la justicia administrativa.

Art.122.- Resolución de controversias.- Las controversias de dominio o de derechos personales que, como consecuencia de la Resolución Administrativa de Partición y Adjudicación, se produzcan entre el beneficiario del acto administrativo y cualquier persona que alegue tener un derecho vulnerado, serán conocidas y resueltas por el juez competente mediante juicio ordinario. Dicho juicio se limitará exclusivamente al valor que el beneficiario de la resolución estará obligado a pagar en virtud del acto administrativo.

Para el cálculo del precio de las acciones y derechos de los lotes resultantes de la partición, no se considerarán las plusvalías generadas por intervenciones municipales en infraestructura, servicios, regulación constructiva o cualquier otra mejora que no sea atribuible directamente al copropietario.

La acción para reclamar derechos personales o de dominio que surjan como consecuencia de la resolución administrativa de partición y adjudicación de inmuebles prescribirá en el plazo de diez (10) años, contados a partir de la fecha de inscripción de dicha resolución en el registro de la propiedad.

Art.123.- Irreversibilidad de la resolución.- Por razones de orden público, la Resolución Administrativa de Partición y Adjudicación no será revertida ni anulada. Sin embargo, en caso de comprobarse adulteración o falsedad en la información proporcionada por los beneficiarios, la emisión de la resolución y la partición y adjudicación correspondientes serán declaradas nulas en la parte afectada.

Art.124.- Obligaciones de los beneficiarios.- Una vez finalizado el proceso de regularización, los beneficiarios deberán cumplir con los plazos y condiciones establecidos en la Resolución Administrativa de Partición y Adjudicación. La regularización del asentamiento no legaliza, bajo ninguna circunstancia, las edificaciones existentes en los predios ni las actividades económicas que se desarrollen en ellos. Los beneficiarios estarán obligados a cumplir con lo dispuesto en la normativa vigente aplicable para estos casos.



Si el predio pertenece a una organización social que incumplió la ordenanza de regularización, el municipio o distrito metropolitano impondrá una multa equivalente al avalúo del predio, sin perjuicio de las acciones judiciales que ameriten.

Art.125.- Archivo de expedientes administrativos por construcciones sin permisos.- En los casos en que existan expedientes administrativos abiertos por edificaciones sin permisos de construcción o licencias urbanísticas en los lotes beneficiados por los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, dichos expedientes sancionadores serán archivados. Sin embargo, una vez que los beneficiarios reciban sus escrituras individuales, estarán obligados, conforme a la normativa vigente, a realizar el reconocimiento formal de la construcción de sus viviendas informales.

Art.126.- Escrituración Individual.- Una vez inscrita y despachada la Resolución Administrativa de Partición y Adjudicación, con los correspondientes números de claves catastrales y nuevos números de predios individuales, los beneficiarios de los procesos de regularización tendrán un plazo de tres (3) años, contados a partir de la inscripción de la resolución en el Registro de la Propiedad, para registrar sus escrituras individuales con el asesoramiento y acompañamiento de la Procuraduría Síndica en el proceso de titularización individual hasta su debida inscripción. Transcurrido dicho plazo, la Dirección de Planificación podrá extenderlo por seis (6) meses adicionales. En caso de transcurrido el plazo o de no otorgarse dicha ampliación, el beneficiario procederá por su cuenta con el proceso de titularización individual hasta su debida inscripción.

Art.127.- Trámites tributarios y transferencia de dominio de lotes individuales.- La Dirección Financiera, en coordinación con la instancia de Avalúos y Catastros, garantizará una atención ágil en los procesos tributarios para las personas beneficiarias de los procesos de regularización, conforme a los principios de legalidad, celeridad, cooperación, eficiencia, eficacia, transparencia, participación, libre acceso al expediente, informalidad, intermediación, buena fe y confianza legítima.

Previa la presentación de los requisitos correspondientes, se procederá a realizar la transferencia de dominio de los predios regularizados. La liquidación de los valores relacionados con este concepto deberá emitirse en el término de cinco (5) días, contados a partir de la presentación de los documentos necesarios.

En caso de presentarse inconsistencias o errores en los documentos que soporten la transferencia de dominio, estos deberán ser devueltos a los usuarios en el término de tres (3) días.

Los documentos que se deberán adjuntar para efectuar la transferencia de dominio son:

- a) Copia simple de la Resolución Administrativa de Partición y Adjudicación y del informe catastral.
- b) Copia de pago del impuesto predial y la contribución especial de mejoras del año actual del predio.
- c) Formulario de declaración para la liquidación de impuestos a la transferencia de dominio, con firma y sello del notario, debidamente lleno, sin enmendaduras, tachones o borrones.
- d) Original y copia de la minuta con firma y sello del notario o escritura de transferencia de dominio; la minuta deberá contener los valores de la transferencia.



- e) Copias simples de cédula y certificado de votación de los intervinientes, de ser necesario.
- f) Copia del poder especial o general en caso de comparecencia de apoderados.
- g) Copia de nombramiento vigente del representante legal en caso de organizaciones.
- h) En caso de transferencia de dominio realizada por entidades de interés social el certificado de bienes, emitido por el Registro de la Propiedad, a fin de determinar si existe o no derecho a exención; deberá encontrarse vigente al momento de realizar el trámite de transferencia de dominio.

A más de los documentos detallados no se exigirá la presentación de ningún otro documento adicional.

Art.128.- Exención de aranceles y/o tarifas registrales por lotes individuales.- Las inscripciones en el Registro de la Propiedad correspondientes a las escrituras de transferencia de dominio a favor de los beneficiarios de la regularización, así como las inscripciones de escrituras de hipoteca y levantamiento de hipoteca, y la emisión de certificados por parte del Registro de la Propiedad en los casos de regularización, estarán exentas del pago de aranceles o tarifas de cualquier naturaleza.

SECCIÓN III

SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA

Art.129.- Desarrollo de servicios e infraestructura.- Las obras de infraestructura en los asentamientos humanos consolidados de interés social se ejecutarán conforme a los plazos y condiciones establecidos en la Resolución Administrativa de Partición y Adjudicación correspondiente, sin que el plazo de ejecución supere los cinco (5) años. Este plazo podrá prorrogarse, por una única vez, por un período adicional de igual duración.

El GAD Municipal, en cumplimiento de lo dispuesto por la ley y como parte del proceso de regularización, será responsable de construir los sistemas públicos necesarios en las áreas en proceso de regularización, especialmente los relacionados con la provisión de agua potable, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos. La ejecución de las obras de infraestructura podrá realizarse de manera individual o de manera concurrente bajo cualquiera de las siguientes modalidades.

- a) **Gestión Pública o Municipal.-** Las obras de infraestructura pública serán ejecutadas por la Municipalidad, GAD Parroquial Rural, GAD Provincial o cualquier entidad del gobierno central. El GAD Municipal y sus empresas deberán incluir obligatoriamente en su presupuesto anual un fondo específico para cubrir los costos de los servicios básicos en sectores sujetos a procesos de regularización. Las inversiones realizadas se recuperarán a través de la contribución especial de mejoras, conforme lo estipulado en el artículo 569 del COOTAD.
- b) **Gestión Privada Directa.-** Las obras de infraestructura pública serán financiadas exclusivamente por los beneficiarios, sin participación económica del sector público. Una vez concluidas, la municipalidad deberá fiscalizarlas antes de su entrega formal, y no se generará la obligación de pagar la contribución especial de mejoras, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 570 del COOTAD.
- c) **Cogestión.-** Este tipo de obras de infraestructura serán realizadas mediante la cooperación entre la comunidad y la Municipalidad, que podrán aportar recursos económicos, materiales o mano de obra. Previo convenio de cogestión, los



aportantes tendrán derecho a la exoneración de la contribución especial por mejoras, conforme lo establece el artículo 281 del COOTAD.

Art.130.- Garantías para la ejecución de obras de infraestructura.- Las obras de infraestructura que deban realizarse en el asentamiento regularizado constituirán una obligación solidaria de los beneficiarios y deberán estar incluidas en la Resolución Administrativa de Partición y Adjudicación. Para asegurar su ejecución, cada lote involucrado en el proceso de regularización deberá estar respaldado por una garantía constituida mediante hipoteca a favor de la municipalidad.

No se podrán exigir garantías adicionales a las establecidas en este documento.

En caso de que el asentamiento regularizado requiera hipotecar los predios en garantía de las obras de infraestructura, se podrá aceptar una hipoteca en segundo grado, permitiendo a los deudores hipotecarios ofrecer como primera garantía sus predios a cualquier entidad financiera, pública o privada.

Art.131.- Cancelación de garantías.- La garantía hipotecaria será cancelada una vez finalizada la ejecución completa de las obras de infraestructura en el asentamiento regularizado. No obstante, se podrá autorizar la cancelación parcial de la garantía en los siguientes casos:

- a) Cuando se haya ejecutado al menos el setenta por ciento (70%) de las obras de infraestructura.
- b) Cuando la solicitud de cancelación parcial de la garantía hipotecaria corresponda a una etapa específica del proceso de regularización del asentamiento.

El procedimiento de cancelación, total o parcial, estará a cargo de la Dirección de Planificación.

Art.132.- Subrogación de obligaciones y garantías.- Las obligaciones relacionadas con la ejecución de las obras de infraestructura y las garantías otorgadas podrán ser subrogadas con la autorización previa de la municipalidad. Para este efecto, la Procuraduría Síndica deberá emitir la autorización correspondiente sin necesidad de informe técnico, previa solicitud de la parte interesada.

En los casos en que la venta del predio individual regularizado se realice para cubrir gastos derivados de enfermedades catastróficas, terminales o degenerativas del propietario, su cónyuge, conviviente en unión de hecho o parientes hasta el segundo grado de consanguinidad, lo cual deberá ser acreditado con un certificado emitido por una casa de salud pública o por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, o cuando el propietario sea una persona de la tercera edad, la Dirección de Planificación podrá levantar la hipoteca, siempre y cuando el comprador asuma las obligaciones y garantías constituidas a favor de la Municipalidad.

SUBTÍTULO IV

USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

CAPÍTULO I

ZONIFICACIÓN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

Art.133.- Uso de suelo.- Se entenderá como uso de suelo lo definido en los artículos 21, 22 y 23 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo,



es el destino asignado a cada predio e inmueble, en cuanto a las actividades que se han de desarrollar en ellos.

Art.134.- Clasificación de uso de suelo.- Dentro de la jurisdicción cantonal de Espejo, se establecen como usos de suelo los siguientes:

- a) Residencial (R).
- b) Comercial, de servicios (C).
- c) Múltiple (M).
- d) Industrial (I).
- e) Equipamiento (E).
- f) Patrimonial (H).
- g) Agropecuario (AG).
- h) Forestal (F).
- i) Protección ecológica (Q).
- j) Protección de riesgos (PR).

Art.135.- Residencial (R).- Es el que se destina de modo predominante y permanente a la vivienda, en uso exclusivo o combinado con otros usos complementarios o compatibles, en áreas, lotes independientes o edificaciones individuales o multifamiliares (viviendas colectivas), diferenciándose, en función de las formas específicas de ocupación, las siguientes jerarquías:

- a) Residencial de baja densidad edificatoria, hasta COS total de 120%;
- b) Residencial de mediana densidad edificatoria, superior a COS total de 120% hasta COS total de 180%; y,
- c) Residencial de alta densidad edificatoria, superior a COS total de 180%.

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

Art.136.- Comercial y servicios (C).- Es el suelo destinado de manera predominante a las actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo, incluso de vivienda, en áreas, lotes independientes o edificaciones individuales o colectivas, diferenciándose las siguientes jerarquías:

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



Art.137.- Múltiple (M).- Uso que corresponde a áreas en las que pueden coexistir residencia, comercio, industria de bajo impacto, artesanía y servicios de acuerdo con las especificaciones de la zonificación correspondiente.

Art.138.- Industrial (I).- Es el que se destina a las actividades de producción de bienes del sector secundario de la economía, incluyendo las de transformación de materias primas, procesamiento de productos materiales, desarrollo tecnológico, informático u otros similares. Tales actividades son necesarias para la ciudad, pero en determinados casos pueden generar impactos ambientales negativos por lo cual se requieren medidas para la reducción y control de los mismos; en aquellos casos en los que involucran riesgos para la población, deben emplazarse en áreas específicas y delimitadas, de las que se excluyen otros usos incompatibles, en especial los residenciales. Los usos industriales se clasifican en:

- a) **De impacto bajo:** Actividades artesanales, manufactureras e industriales compatibles con el uso residencial, que no originan movimientos de carga significativos, no precisan grandes espacios de operación y almacenamiento ni generan impactos por descarga de líquidos no domésticos, emisiones de combustión, ruido, ni grandes volúmenes de desechos sólidos. Se incluyen plantas procesadoras de alimentos, panificadoras, manufacturas de tejidos y confecciones, de artículos de cuero, cerámica y otros similares;
- b) **De impacto medio:** Establecimientos industriales que generan impactos ambientales moderados y tienen riesgos inherentes que pueden ser controlados mediante técnicas específicas, por lo cual precisan de instalaciones adecuadas según lo establecen las Normas de Arquitectura y Urbanismo y están prohibidos en zonas residenciales y condicionados en otras zonas. Se incluyen talleres de muebles y carpinterías, talleres de metalmecánica, de reparación y ensamblaje de vehículos, etc.; y,
- c) **De impacto alto:** Establecimientos industriales que generan fuertes impactos por descargas líquidas, emisiones de combustión y procesos, ruido, residuos sólidos peligrosos y tienen riesgos inherentes de gran significación cuyo control requiere de soluciones técnicas de alto nivel y solo pueden emplazarse en áreas específicas, que excluyan otros usos de suelo y dando cumplimiento a los requerimientos ambientales establecidos mediante planes de contingencia, en las normas de arquitectura y urbanismo y en la normativa de prevención de incendios. Se incluyen industrias químicas y farmacéuticas, plantas extractoras de aceite, piladoras, fábricas de procesamiento de cárnicos y lácteos, talleres de cromado y niquelado y otras industrias similares, plantas de producción de pinturas, envasadoras de gas licuado de petróleo, etc.

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

Art.139.- Equipamiento (E).- Son usos de suelo destinados a actividades e instalaciones que generan servicios y bienes para la recreación, cultura, salud, educación, transporte, seguridad y bienestar de la población o la provisión de servicios públicos de infraestructura y que, independientemente de su carácter público o privado, se emplazan en áreas, lotes o edificaciones. Poseen por lo general un carácter



articulador y suelen ser compatibles con otros usos y actividades, siendo preciso procurar que su provisión y distribución espacial guarde concordancia con sus ámbitos de cobertura específicos y con una distribución espacial equilibrada en el territorio, en función de los requerimientos de la población, y en base al modelo de ciudad (Ver mapa Anexo).

Los equipamientos proveen servicios sociales, como los de educación, cultura, salud, bienestar social, recreación, deporte y práctica religiosa en tanto que otros brindan servicios públicos como los de seguridad ciudadana, administración y transporte, así como también de infraestructura. Por su jerarquía, magnitud y cobertura, se identifican en cada uno de esos sectores establecimientos y unidades de escala barrial, sectorial, zonal o urbana.

Art.140.- Patrimonial (H).- Para efectos de la presente ordenanza se entenderá como uso de suelo patrimonial aquellos ámbitos territoriales que contengan o que constituyan en sí, bienes patrimoniales, que son elementos de valor espacial o cultural que forman parte del proceso de conformación y desarrollo de los asentamientos humanos y que han adquirido tal significado social, que los hace representativos de su tiempo y de la creatividad humana.

Art.141.- Agropecuario (AG).- Corresponde a aquellas áreas en suelo rural vinculadas con actividades agrícolas y pecuarias que requieren continuamente labores de cultivo y manejo, en las que pueden existir asentamientos humanos concentrados o dispersos con muy bajo coeficiente de ocupación del suelo, mismo que será determinado por la ordenanza municipal correspondiente. La determinación del uso de suelo agropecuario se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Agraria Nacional.

Art.142.- Forestal (F).- Corresponde a áreas en suelo rural destinadas para la plantación de comunidades de especies forestales para su cultivo y manejo destinadas en la explotación maderera. La determinación del uso de suelo forestal se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Agraria Nacional.

Art.143.- Protección Ecológica (Q).- Es un suelo rural o urbano con usos destinados a la conservación del patrimonio natural que asegure la gestión ambiental y ecológica. El uso de protección ecológica corresponde a las áreas naturales protegidas que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas o aquellas que por su valor natural deban ser conservadas. Para su gestión se considerará la normativa establecida en la legislación ambiental del ente rector correspondiente, aplicando de forma obligatoria en el territorio de la Reserva Ecológica El Ángel el Plan de Manejo de la Reserva Ecológica El Ángel, formulado por el Ministerio del Ambiente en el año 2015. Forma parte de este uso de suelo el bosque entregado como porcentaje de fraccionamiento de la propiedad de la familia Mora.

Art.144.- Protección de Riesgos (PR).- Es un suelo urbano o rural en la que por sus características geográficas, paisajísticas, ambientales, por formar parte de áreas de utilidad pública de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios o áreas de amenaza y riesgo no mitigable, su uso está destinado a la protección en la que se tiene restringida la posibilidad de urbanizarse. Se incluyen como zonas de amenazas naturales la presencia de inundaciones en la parroquia La Libertad sector



San Antonio de Playas; en la parroquia 27 de septiembre inundaciones en el barrio San Miguel de Chabayán en el recorrido del río Bobo y en la parroquia San Isidro las acequias que se desbordan en el invierno

Art.145.- Establecimientos de comercio para adultos.- Se considera establecimientos de comercio restringido a los siguientes: Prostíbulos, night clubs, lenocinios y más similares.

Art.146.- Actividad minera.- Para actividades extractivas de áridos y pétreos se procederá con la concesión onerosa de derecho de cambio de uso de suelo y se asignará la zonificación AE40000.

Art.147.- Identificación de usos de suelo.- Los usos de suelo en el cantón Espejo se clasifican en los siguientes grupos con sus correspondientes características.

Tabla 16. Identificación de Usos de Suelo

USOS DE SUELO URBANO Y RURAL – IDENTIFICACIÓN				
DENOMINACIÓN ESPECÍFICA	JERARQUÍA Y UBICACIÓN	CÓDIGO JERARQUÍA Y UBICACIÓN	CÓDIGO ESTABLECIMIENTO	ESTABLECIMIENTOS
Residencial				
Baja densidad	Ciudad	Rb	R1	Viviendas de baja densidad, hasta 140 habitantes por Ha.
Media densidad	Ciudad	Rm	R2	Viviendas de densidad media, entre 140 y 240 habitantes por Ha.
Alta densidad	Ciudad	Ra	R3	Viviendas de alta densidad, de más de 240 habitantes por Ha.
Comercial y servicios				
Barrio	Barrio	CSB	CSB1	Comercio básico: tiendas de barrio, carnicerías, farmacias, licorerías, bazares, papelerías, peluquerías, salones de belleza, lavanderías en seco, consultorios médicos, sastrerías, reparación de calzado, joyerías y relojerías; abarrotes, carnicerías, fruterías, panaderías, confiterías, heladerías, boticas, papelerías, floristería, fotocopiadoras, cafeterías, comedores. Alfombras, telas y cortinas, artículos de cristalería, porcelana y cerámica, artículos para el hogar en general, deportivos y de oficina, distribuidora de flores y artículos de jardinería, discos (audio y video), joyerías relojerías, ópticas, jugueterías, venta de mascotas, electrodomésticos, licorerías (venta en botella cerrada), venta de ropa, almacén de zapatos, venta de pinturas, vidrierías y espejos, internet, café net y similares, comidas rápidas, baños turcos y sauna, venta de alimentos y accesorios para mascotas
			CSB2	Servicios básicos: Venta de muebles, lavado de ropa, alfombras y tapices; teñido de prendas, servicio de limpieza y mantenimiento, sastrerías, peluquerías, salones de belleza, zapaterías.
			CSB3	Oficinas: privadas individuales hasta 120 m ² .
			CSB4	Alojamiento doméstico: Casa de huéspedes, posadas, residencias estudiantiles con menos de 6 habitaciones.



USOS DE SUELO URBANO Y RURAL – IDENTIFICACIÓN				
DENOMINACIÓN ESPECÍFICA	JERARQUÍA Y UBICACIÓN	CÓDIGO JERARQUÍA Y UBICACIÓN	CÓDIGO ESTABLECIMIENTO	ESTABLECIMIENTOS
Sector	Sector	CSS	CSS1	Especializados: frigoríficos con venta de embutidos similares, delicatessen, antigüedades y decoración, antigüedades y decoración, , equipos de iluminación y sonido, venta de bicicletas y motocicletas, distribuidora de flores y artículos de jardinería, galerías de arte, artículos de dibujo y fotografía, instrumentos musicales, mueblerías, muebles y accesorios de baño, venta de ropa, almacén de zapatos, repuestos y accesorios para automóvil (sin taller), venta de llantas, ferreterías medianas, centros de cosmetología y masajes terapéuticos, centros de reacondicionamiento físico y servicios vinculados con la salud y la belleza (SPA), restaurantes con venta restringida de bebidas alcohólicas.
			CSS2	Artesanías y Servicios especializados: Agencias bancarias, cajas de ahorro, cooperativas financieras. Agencias de viajes, servicio de papelería e impresión, laboratorios médicos y dentales, consultorios médicos y dentales hasta 5 unidades, renta de vehículos y alquiler de artículos en general, reparación de electrodomésticos, reparación de relojes, reparación de joyas, talleres fotográficos. Salas de danza y baile académico. Consignación de gaseosas. Consultorios y clínicas veterinarias. Distribución al detal de gas menos de 250 cilindros de 15 kg, Entrega de correspondencia y paquetes. Refrigeración, comercialización de materiales y acabados de la construcción, mecánica de bicicletas.
			CSS3	Mecánicas y similares: Cambios de aceite, lavadoras de autos y lubricadoras, mecánicas livianas, mecánicas semipesados, mecánica general, electricidad automotriz, vidriería automotriz, mecánica de motos, pintura automotriz, chapistería, mecánica eléctrica, vulcanizadoras, fibra de vidrio.
			CSS4	Comercios de menor escala: Patio de comidas, bodegaje de artículos de reciclaje (vidrio, cartón, papel, plástico). Centros comerciales de hasta 5000 m ² de área útil de almacenes, comisariatos institucionales, mercados tradicionales y centros de comercio popular.
			CSS5	Comercio temporal: Ferias temporales, espectáculos teatrales, circos, Ferias con aparatos mecánicos.
			CSS6	Alojamientos Hoteleros: Hostales, Hostales Residencias, Pensiones; Hosterías, Moteles, Refugios, Cabañas; todos entre 6 y 29 habitaciones.
			CSS7	Centros de juego: Juegos de salón, electrónicos y mecánicos sin apuesta o premios en dinero, salas de billar con venta de bebidas de moderación (sin venta de licor), pingpong, salas de bolos.
Ciudad	Ciudad	CSC	CSC1	Especializados: Sucursales bancarias, Distribuidora de llantas y servicios, talleres mecánicos pesados, centros de lavado en seco, centro ferretero, mudanzas, casas de empeño, gasolineras y estaciones de servicio, distribuidoras de gas de hasta 500 cilindros de 15 kg. Venta vehículos y maquinaria liviana: Agencias y patios de vehículos (con taller en local cerrado), venta y renta de maquinaria liviana en general.



USOS DE SUELO URBANO Y RURAL – IDENTIFICACIÓN				
DENOMINACIÓN ESPECÍFICA	JERARQUÍA Y UBICACIÓN	CÓDIGO JERARQUÍA Y UBICACIÓN	CÓDIGO ESTABLECIMIENTO	ESTABLECIMIENTOS
			CSC2	Centros de diversión A.- Cantinas, bares, video bar, restobar, pool-bar, bar-restaurante, pub (establecimiento donde se sirven bebidas alcohólicas y refrigerios, combinado con dominó, ajedrez, billar, fútbol y/o dardos), karaoke, discotecas, peñas, Estas instalaciones guardarán un radio de distancia de 100 m (cien metros) con centros educativos y casas de salud; para condicionar su uso deben sujetarse a horarios de funcionamiento y niveles de presión sonora en el ambiente externo determinados en las leyes que las regulan.
			CSC3	Centros de diversión B.- Cafés - concierto, salones de banquetes y recepciones. Estas instalaciones guardarán un radio de distancia de 100 m (cien metros) con centros educativos y casas de salud; para condicionar su uso deben sujetarse a horarios de funcionamiento y niveles de presión sonora en el ambiente externo determinados en las leyes que las regulan.
			CSC4	Almacenes y bodegas: Bodegas de productos (elaborados, empaquetados y envasados que no impliquen alto riesgo), distribuidora de insumos alimenticios y agropecuarios, bodegas comerciales de productos perecibles y no perecibles.
			CSC5	Centros de comercio: Centros comerciales de más de 5.000 m ² de área útil de almacenes. Establecimientos de carga y encomienda. Centros de comercio: Centros comerciales de más de 5.000 m ² de área útil de almacenes. Establecimientos de carga y encomienda.
			CSC6	Alojamientos Hoteleros: Hotel, Hotel Residencia, Hotel Apartamento; Hostelerías, Moteles, Refugios, Cabañas; todos de 30 o más habitaciones
			CSC7	Alojamientos Extrahoteleros: Complejos vacacionales, Campamentos, Apartamentos
Adultos	Rural	CSX	CSX	Son establecimientos que dan servicios de comercio sexual: Prostíbulos, night-club, lenocinios y similares alas de proyección para adultos.
Industrial				
Bajo impacto	Barrio	I1	I11	Industria de bajo impacto: Talleres artesanales, manufacturas y establecimientos especializados de servicios, compatibles con los usos residenciales
			I12	Talleres artesanales; pequeña industria de procesos secos; talleres fotográficos; confecciones y manufacturas. No podrán calificarse en este grupo a ninguna industria que genere en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 50 dB de 6H00 a 20H00, o mayor a 40 dB de 20H00 a 6H00.
			I13	Manufacturas: Comprende la elaboración de productos que no requieren de maquinaria o instalaciones especiales y las actividades dedicadas al trabajo artesanal domiciliario, normalmente familiar, cuyos movimientos de carga no rebasen el uso de vehículos tipo camioneta. Se prohíbe el uso y almacenamiento de materiales inflamables, reactivos, corrosivos, tóxicos, patógenos, radioactivos y explosivos y manufacturas menores que generen impactos nocivos al medio ambiente o riesgos a la salud de la población.



USOS DE SUELO URBANO Y RURAL – IDENTIFICACIÓN				
DENOMINACIÓN ESPECÍFICA	JERARQUÍA Y UBICACIÓN	CÓDIGO JERARQUÍA Y UBICACIÓN	CÓDIGO ESTABLECIMIENTO	ESTABLECIMIENTOS
			I14	Establecimientos especializados de servicios: Son los que no generan impactos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores.
Medio Impacto	Sector	I2	I21	Industrias de mediano impacto, emplazamiento condicionado a la existencia de medidas de control. Comprende los establecimientos industriales que generan impactos ambientales moderados, de acuerdo a la naturaleza, intensidad, extensión, reversibilidad, medidas correctivas y riesgos ambientales causados. Se clasifican en dos grupos: el primero se refiere a aquellas industrias cuyo impacto puede ser controlado a través de soluciones técnicas básicas; el segundo grupo se refiere a aquellas industrias que requieren medidas preventivas, correctivas y de control específicas.
			I22	Pequeña industria en general, exceptuando la de procesos mayoritariamente secos, tintorerías, imprentas, bloqueras, hormigoneras, fábricas de tubos y baldosas; establecimientos de distribución de pinturas, solventes y otras sustancias inflamables; productos plásticos, papel, bebidas gaseosas; industrias de procesos húmedos y que descargan a la atmósfera contaminantes gaseosos y material de partículas.
			I23	No podrá calificarse en este grupo: a ninguna industria que genere en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 60 dB de 6H00 a 20H00, o mayor a 50 dB de 20H00 a 6H00.
Alto impacto	Rural	I3	I31	Industrias de alto impacto. Comprende las instalaciones que aún bajo normas de control de alto nivel producen efectos nocivos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, vibración, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores; instalaciones que requieren soluciones técnicas de alto nivel para la prevención, mitigación y control de todo tipo de contaminación y riesgos.
			I32	Procesamiento de: ácidos, aceites, alcoholes, bebidas alcohólicas, curtiembres, destilerías, carrocías, estampados, metales, fundiciones, aserraderos, pinturas, productos químicos inflamables y volátiles, vidrios, plantas termoeléctricas, canteras (a cielo abierto y en cauces de ríos).
			I33	No podrá calificarse en este grupo a ninguna industria que genere en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 70 dB de 6H00 a 20H00, o mayor a 60 dB de 20H00 a 6H00.



USOS DE SUELO URBANO Y RURAL – IDENTIFICACIÓN				
DENOMINACIÓN ESPECÍFICA	JERARQUÍA Y UBICACIÓN	CÓDIGO JERARQUÍA Y UBICACIÓN	CÓDIGO ESTABLECIMIENTO	ESTABLECIMIENTOS
Alto riesgo	Rural	I4	I4	Industrias de alto riesgo, Son establecimientos en los que se desarrollan actividades que implican impactos críticos al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y sustancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas, que requieren soluciones técnicas especializadas y de alto nivel para la prevención, mitigación y control de todo tipo de contaminación y riesgos. Para la localización de estas industrias, se revisará cada caso individualmente y se aplicará la normativa que para cada una existiere a nivel nacional, incompatibles con otros usos. Su emplazamiento será fuera del perímetro urbano o de centros poblados, bajo medidas de seguridad. Almacenamiento de combustibles, envasadoras de gas licuado de petróleo; productoras, envasadoras o almacenadoras de gases industriales (oxígeno, acetileno, hidrógeno, etc.); industrias que produzcan, almacenen o utilicen explosivos; fábricas de compuestos químicos tóxicos o letales(cualquiera sea su uso o estado físico); fábricas, instituciones de investigación, instituciones militares u otras que produzcan, almacenen o utilicen sustancias radioactivas, con excepción de centros hospitalarios, Plantas tratamiento desechos, Complejo Ambiental, laguna oxidación, planta de tratamiento de aguas servidas.
Equipamiento				
Educación	Barrio	EEB	EEB	Locales preescolares, escuelas.
	Sector	EES	EES	Unidades educativas, centros de educación especial, técnica, artesanal, laboral, ocupacional, investigación, escuela - taller.
	Ciudad	EEC	EEC	Campus universitarios o politécnicos, Sedes universitarias o politécnicas, Institutos tecnológicos, Conservatorio, Seminarios mayores, monasterios, conventos
Cultura	Barrio	EKB	EKB	Casas comunales, infocentros
	Sector	EKS	EKS	Biblioteca, museo de arte popular, centros de promoción cultural, hemeroteca, cinemateca, cibernarios, centros de saber comunitario
	Ciudad	EKC	EKC	Museos, galerías de arte, teatros, cines, auditorios, ágoras, centros culturales, casa de la cultura
Salud	Barrio	ESB	ESB	Subcentros de salud, consultorios médicos y dentales
	Sector	ESS	ESS	Hospital del día, Centros de Salud, Clínicas (15 camas) Edificios de consultorios (20 u)
	Ciudad	ESC	ESC	Hospital de especialidades, Hospital general, Clínicas-hospital, Edificios de Consultorios (+20 u), Hospital de enfermedades mentales, Centros de reposo y rehabilitación.
Bienestar Social	Barrio	EBB	EBB	CIBV, Guarderías y centros de desarrollo infantil.
	Sector	EBS	EBS	Albergues, centros de protección de menores, comedores comunitarios
	Ciudad	EBC	EBC	Centro gerontológico, orfanatos, centros de acogida,
Deportes y recreación	Barrio	EDB	EDB	Parque infantil o barrial, canchas múltiples, áreas deportivos de ligas barriales o parroquiales, gimnasios locales, gallera o palenque.
	Sector	EDS	EDS	Polideportivos, parques urbanos, plazas.



USOS DE SUELO URBANO Y RURAL – IDENTIFICACIÓN				
DENOMINACIÓN ESPECÍFICA	JERARQUÍA Y UBICACIÓN	CÓDIGO JERARQUÍA Y UBICACIÓN	CÓDIGO ESTABLECIMIENTO	ESTABLECIMIENTOS
	Ciudad	EDC	EDC	Estadio, coliseo, zoológico, jardín botánico, acuario, piscinas, complejos deportivos, parques de deportes extremos, equipamientos especializados para deportes únicos; pistas de moto cross, bicigrós, 4x4,
Culto	Barrio	EGB	EGB	Capillas, Templos e iglesias
	Ciudad	EGC	EGC	Catedrales
Seguridad	Barrio	EMB	EMB	UPC, bomberos, Cruz Roja
	Sector	EMS	EMS	
	Ciudad	EMC	EMC	Cuarteles policiales. Centro de Detención para menores, Centro de Investigación de Ciencias Forenses, Centro ECU911
	Rural	EMR	EMR	Cuarteles militares, Centros de rehabilitación, CDP
Administración pública	Sector	EVS	EVS	Centro de Atención Ciudadana Municipal (recaudación y servicios), notarías,
	Ciudad	EVC	EVC	Plataforma Gubernamental Nacional (direcciones ministeriales desconcentradas) Municipio, Consejo Provincial, Gobernación, Intendencia, Consejo de la Judicatura (juzgados), Fiscalía, Defensoría del Pueblo, registro de la propiedad, empresas públicas,
Funerario	Barrio	EUB	EUB	Funeraria, salas velación.
	Sector	EUS	EUS	Funeraria y salas velación.
	Ciudad	EUC	EUC	Parque-cementerio, crematorios, osarios, criptas
Transporte	Barrio	ETB	ETB	Paradas de bus y taxi.
	Sector	ETS	ETS	Estación de transferencia de transporte público masivo, edificios de parqueaderos públicos,
	Ciudad	ETC	ETC	Terminal interprovincial e interparroquial de pasajeros
Infraestructura	Barrio	EJB	EJB	Pozos profundos de agua potable
	Sector	EJS	EJS	Subestaciones eléctricas, antenas y torres de telecomunicaciones
	Ciudad	EJC	EJC	Tanques reservorios y bombeo de agua, Plantas tratamiento de agua potable, Antenas o centrales de Telecomunicaciones
	Nacional	EJN	EJN	Centrales Hidroeléctricas, Canales de riego, Acueductos
Patrimonial				
Patrimonial	General	H	H	Áreas ocupadas por elementos o edificaciones que forman parte del legado histórico o con valor patrimonial que requieren preservarse y recuperarse
Agropecuario				
Agroproducción	Rural	AGP	AGP	Agroproducción con excedentes para destinar al mercado interno y externo (exportación): Cultivos, plantaciones, establos, trojes, silos e invernaderos; edificaciones para selección, clasificación, procesamiento, transformación, almacenamiento, embalaje-empaque, distribución y comercialización de productos agropecuarios; Venta vehículos y maquinaria pesada: vivienda de productores y/o trabajadores.
Agroproducción en transecto	General	AGT	AGT	Agroproducción semiurbana: huertos familiares; Vivienda ancestral o de comunidades
Agroforestería	Rural	AGF	AGF	Uso para implementación de sistemas de producción que combinan en el mismo espacio y tiempo, o de forma secuencial, árboles, aSBUstos, palmas, bambúes con cultivos agrícolas, pastos y/o animales



USOS DE SUELO URBANO Y RURAL – IDENTIFICACIÓN				
DENOMINACIÓN ESPECÍFICA	JERARQUÍA Y UBICACIÓN	CÓDIGO JERARQUÍA Y UBICACIÓN	CÓDIGO ESTABLECIMIENTO	ESTABLECIMIENTOS
Agro-silvo-pastoril	Rural	AGS	AGS8	Uso combinado de pasturas naturales o secundarias para cría de ganado, con coberturas de cultivos de ciclo corto, coberturas agroforestales y bosques naturales o secundarios; vivienda de productores y/o trabajadores.
Forestal				
Forestal	Rural	F	F	Bosques y plantaciones. Instalaciones para el procesamiento maderero; vivienda de productores y/o trabajadores, áreas de restauración forestal, viveros forestales,
Protección Ecológica				
Conservación Ecológica	General	QE	QE	PANE, SNAP, áreas de protección ambiental, ecológica y sociocultural, bosques protectores, corredores biológicos; mariposarios, orquidarios, vivariums; franjas de protección de cuerpos hídricos superficiales. Vivienda ancestral o de comunidades
Recuperación ecológica	General	QR	QR	Viveros, bancos de germoplasma, estaciones de investigación científica, Vivienda ancestral o de comunidades, Restitución de los servicios ecosistémicos para disfrute y aprovechamiento
Protección de Riesgos				
Amenazas	General	PR	PR	Zona de Protección por susceptibilidad a inundaciones, movimientos en masa u otras amenazas naturales
Seguridad	General	PS	PS	Franjas de protección de cuerpos hídricos superficiales con riesgos por limitaciones biofísicas. Áreas de conservación y riesgos por sus limitaciones biofísicas
Nota	Los usos restringidos se sujetarán a la normativa específica que los regula y a informe técnico de la instancia técnica municipal de planificación			

Art.148.- Formas de ocupación.- La forma de ocupación y edificabilidad del suelo son las características específicas que se aplican para la división de un predio, para la implantación de una edificación en él y para determinar el volumen de construcción posible dentro del mismo, las cuales se asignan a cada una de las zonas del territorio cantonal que se han identificado y delimitado en el PDOT.

Para el fraccionamiento y subdivisión de un predio la forma de ocupación determina el tamaño (en metros cuadrados) y el frente mínimo del lote (en metros lineales); para la edificación en él se establece el alineamiento de la construcción en relación con la línea de fábrica y las colindancias existentes (en metros lineales); el máximo porcentaje de ocupación en planta baja; el máximo porcentaje de ocupación total y la máxima altura de construcción posible (en metros lineales).

En predios cuyas dimensiones y/o morfología y/o superficie y/o tendencia de consolidación del sector impidan o condicionen la implantación de la edificación respetando los retiros determinados en la zonificación correspondiente, la instancia de planificación determinará con informe técnico que retiros puede excluirse en el IPRUS.

Art.149.- Forma de ocupación especial en suelo rural. - La forma de ocupación en suelo rural respetará la dimensión de los retiros especificados en su zonificación asignada, pero podrá disponerse según el tamaño del lote conforme a la siguiente tabla:

Tabla 17. Forma de ocupación especial en suelo rural

RANGO DE SUPERFICIE DE TERRENO (m ²)	FORMA DE OCUPACIÓN	CÓDIGO
S=0≤360	Continua	C



S=>360≤720	Pareada	B
S=>720	Aislada	A

Art.150.- Zonificación del Uso y Ocupación del Suelo.- La Zonificación del Uso y Ocupación del Suelo es la definición de aprovechamientos urbanísticos que se da a los PIT (Polígono de Intervención Territorial), donde se establecen las actuaciones urbanísticas permitidas, se identifican los usos asignados al suelo y se determinan las formas de fraccionamiento, ocupación y edificación posibles, en el que se identifican: el uso de suelo y su distribución espacial, las dimensiones mínimas de los lotes, las formas de ocupación de los predios, las alturas máximas de edificación y el porcentaje máximo de ocupación del suelo (COS).

La zonificación por usos y forma de ocupación del suelo urbano y rural del cantón, se resume en la Tabla 13; tablas individuales de cada zonificación contenidas en el artículo denominado “Zonificación individualizada por PIT”; y los mapas UZU-001, UZU-002, UZU-003, UZU-004, UZU-005, UZU-006 y UZR-001 del atlas adjunto a esta Normativa.

Para identificar la modalidad de edificación y habilitación del suelo se establece una codificación de la zonificación mediante caracteres alfanuméricos, cuyos significados son los siguientes:

- El primer carácter literal identifica el uso principal asignado al predio,
- Los siguientes caracteres numerales expresan el lote mínimo (m²) y la altura máxima de la edificación (números de pisos).
- Los últimos caracteres alfanuméricos representan el COS (planta baja) y la forma de ocupación.

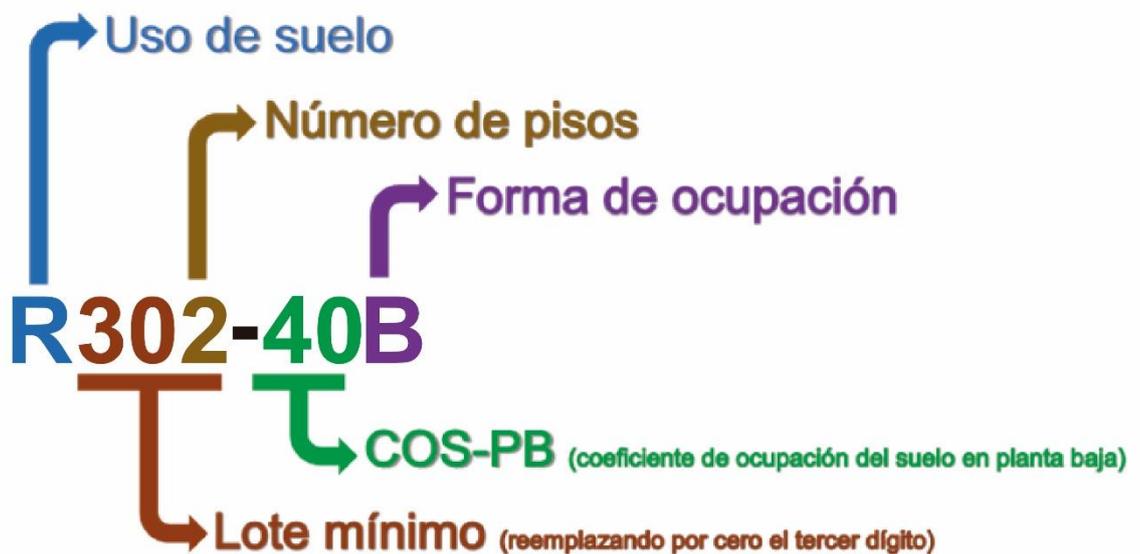


Tabla 18. Zonificación



Código zonificación	PIT	Uso Principal	Lote mínimo (m ² .)	Frete mínimo (m.)	N° de pisos	Altura (m.)	COS (%)	COS-T(%)	Forma de ocupación Tipo	Código tipo	Frontal (m.)	Lateral 1 (m.)	Lateral 2 (m.)	Posterior (m.)
R242-60D	1	Residencial media densidad (Ra)	240	10	2	6	60	120	Continua a línea de fábrica	D	0	0	0	3
R362-50D	2	Residencial media densidad (Rm)	360	12	2	6	50	100	Continua a línea de fábrica	D	0	0	0	3
R363-50D	3	Residencial alta densidad (Rm)	360	12	3	9	50	150	Continua a línea de fábrica	D	0	0	0	3
R542-40C	4	Residencial media densidad (Rb)	540	15	2	6	40	80	Continua	C	5	0	0	3
C242-60D	5	Comercial y servicios	240	10	2	6	60	120	Continua a línea de fábrica	D	0	0	0	3
C303-50D	6	Comercial y servicios	300	10	3	9	50	150	Continua a línea de fábrica	D	0	0	0	3
CH302-60D	7	Patrimonial y comercial	300	10	2	6	60	120	Continua a línea de fábrica	D	0	0	0	3
CH302-50D	8	Patrimonial y comercial	300	10	2	6	50	100	Continua a línea de fábrica	D	0	0	0	3
H302-60D	9	Patrimonial	300	10	2	6	60	120	Continua a línea de fábrica	D	0	0	0	3
H302-50D	10	Patrimonial	300	10	2	6	50	100	Continua a línea de fábrica	D	0	0	0	3
M363-50D	11	Múltiple: Residencial alta densidad (Ra)- Comercial y servicios de sector	360	12	3	9	50	150	Continua a línea de fábrica	D	0	0	0	3
E-80A	12	Equipamiento	-	-	-	-	80	-	Aislado	A	5	3	3	3
AG60002-1A	13	Agropecuario	60.000	100	2	6	1	2	Aislado	A	5	3	3	3
AG40002-1A	14	Agropecuario	40.000	80	2	6	1	2	Aislado	A	5	3	3	3
AG25002-1A	15	Agropecuario	25.000	60	2	6	1	2	Aislado	A	5	3	3	3
AG25002-2A	16	Agropecuario	25.000	60	2	6	2	4	Aislado	A	5	3	3	3
AG60002-2A	17	Agropecuario	60.000	100	2	6	2	4	Aislado	A	5	3	3	3
AG15002-2A	18	Agropecuario	15.000	50	2	6	2	4	Aislado	A	5	3	3	3



Código zonificación	PIT	Uso Principal	Lote mínimo (m ² .)	Frente mínimo (m.)	N° de pisos	Altura (m.)	COS (%)	COS-T(%)	Forma de ocupación Tipo	Código tipo	Frontal (m.)	Lateral 1 (m.)	Lateral 2 (m.)	Posterior (m.)
Q2000000	19	Protección Ecológica	2.000.000	600	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
F300001-2A	20	Forestal	300.000	220	1	3	2	2	Aislado	A	5	3	3	3
Q10001-2A	21	Protección Ecológica	10.000	40	1	3	2	2	Aislado	A	5	3	3	3
PR	22	Protección de Riesgos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Q	23	Protección Ecológica	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
QH	24	Protección Ecológica	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
AG2502-5A	25	Agropecuario	2.500	20	2	6	5	10	Aislado	A	5	3	3	3

Art.151.- Zonificación individualizada por PIT.- Los aprovechamientos urbanísticos para cada PIT del cantón Espejo se detallan en las siguientes tablas de zonificación:

Tabla 19. Zonificación PIT 1

CÓDIGO	R242-60D
PIT	1
Clasificación del suelo	Urbano
Uso principal	Residencial media densidad (Ra)
Uso complementario	Comercial y servicios de barrio (CSB) y sector (CSS) e Industrial bajo impacto (I1).
Uso restringido	Comercial y servicios de ciudad (CSC).
Uso prohibido	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo	240
Frente mínimo	12 m
Número de pisos	2
Altura	6 m
Forma de Ocupación	Continua a línea de fábrica
Retiro frontal	0 m
Retiro lateral 1	0 m
Retiro lateral 2	0 m
Retiro posterior	3 m
COS	60%
COS-T	120%
Densidad (hab/Ha)	210
Tratamiento urbanístico	Sostenimiento
Nota	Suelo urbano consolidado

Tabla 20. Zonificación PIT 2

CÓDIGO	R362-50D
PIT	2
Clasificación del suelo	Urbano
Uso principal	Residencial media densidad (Rm)
Uso complementario	Comercial y servicios de barrio (CSB) e Industrial bajo impacto (I1).
Uso restringido	Comercial y servicios de sector (CSS).



CÓDIGO	R362-50D
Uso prohibido	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo	360
Frente mínimo	12 m
Número de pisos	2
Altura	6 m
Forma de Ocupación	Continua a línea de fábrica
Retiro frontal	0 m
Retiro lateral 1	0 m
Retiro lateral 2	0 m
Retiro posterior	3 m
COS	50%
COS-T	100%
Densidad (hab/Ha)	220
Tratamiento urbanístico	Desarrollo
Nota	Suelo urbano no consolidado

Tabla 21. Zonificación PIT 3

CÓDIGO	R363-50D
PIT	3
Clasificación del suelo	Urbano
Uso principal	Residencial alta densidad (Rm)
Uso complementario	Comercial y servicios de barrio (CSB) e Industrial bajo impacto (I1).
Uso restringido	Comercial y servicios de sector (CSS).
Uso prohibido	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo	360
Frente mínimo	12 m
Número de pisos	3
Altura	9 m
Forma de Ocupación	Continua a línea de fábrica
Retiro frontal	0 m
Retiro lateral 1	0 m
Retiro lateral 2	0 m
Retiro posterior	3 m
COS	50%
COS-T	150%
Densidad (hab/Ha)	330
Tratamiento urbanístico	Consolidación
Nota	Suelo urbano no consolidado

Tabla 22. Zonificación PIT 4

CÓDIGO	R542-40C
PIT	4
Clasificación del suelo	Urbano
Uso principal	Residencial media densidad (Rm)
Uso complementario	Comercial y servicios de barrio (CSB) e Industrial bajo impacto (I1).
Uso restringido	Comercial y servicios de sector (CSS).
Uso prohibido	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo	540
Frente mínimo	15 m
Número de pisos	2
Altura	6 m
Forma de Ocupación	Continua
Retiro frontal	5 m
Retiro lateral 1	0 m
Retiro lateral 2	0 m



CÓDIGO	R542-40C
Retiro posterior	3 m
COS	40%
COS-T	80%
Densidad (hab/Ha)	190
Tratamiento urbanístico	Desarrollo
Nota	Suelo urbano no consolidado

Tabla 23. Zonificación PIT 5

CÓDIGO	C242-60D
PIT	5
Clasificación del suelo	Urbano
Uso principal	Comercial y servicios
Uso complementario	Residencial; Industrial impacto bajo (I1); Comercial y servicios de barrio(CSB); Equipamiento barrio centralidad (E)
Uso restringido	Comercial y servicios ciudad(CSC); Equipamiento ciudad
Uso prohibido	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo	240
Frente mínimo	10 m
Número de pisos	2
Altura	6 m
Forma de Ocupación	Continua a línea de fábrica
Retiro frontal	0 m
Retiro lateral 1	0 m
Retiro lateral 2	0 m
Retiro posterior	3 m
COS	60%
COS-T	120%
Densidad (hab/Ha)	250
Tratamiento urbanístico	Sostenimiento
Nota	Suelo urbano consolidado

Tabla 24. Zonificación PIT 6

CÓDIGO	C303-50D
PIT	6
Clasificación del suelo	Urbano
Uso principal	comercial y servicios
Uso complementario	Residencial; Industrial impacto bajo (I1); Comercial y servicios de barrio(CSB); Equipamiento barrio centralidad (E)
Uso restringido	Comercial y servicios ciudad(CSC); Equipamiento ciudad
Uso prohibido	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo	300
Frente mínimo	10 m
Número de pisos	3
Altura	9 m
Forma de Ocupación	Continua a línea de fábrica
Retiro frontal	0 m
Retiro lateral 1	0 m
Retiro lateral 2	0 m
Retiro posterior	3 m
COS	50%
COS-T	150%
Densidad (hab/Ha)	330
Tratamiento urbanístico	Mejoramiento integral



CÓDIGO	C303-50D
Nota	Suelo urbano no consolidado

Tabla 25. Zonificación PIT 7

CÓDIGO	CH302-60D
PIT	7
Clasificación del suelo	Urbano
Uso principal	Patrimonial y comercial
Uso complementario	Residencial; Industrial impacto bajo (I1); Comercial y servicios de barrio(CSB); Equipamiento barrio centralidad (E)Equipamiento de sector (ES), Industria de bajo impacto (I1).
Uso restringido	Comercial y servicios ciudad(CSC); Equipamiento ciudad
Uso prohibido	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo	300
Frente mínimo	10 m
Número de pisos	2
Altura	6 m
Forma de Ocupación	Continua a línea de fábrica
Retiro frontal	0 m
Retiro lateral 1	0 m
Retiro lateral 2	0 m
Retiro posterior	3 m
COS	60%
COS-T	120%
Densidad (hab/Ha)	270
Tratamiento urbanístico	Conservación
Nota	Suelo urbano consolidado

Tabla 26. Zonificación PIT 8

CÓDIGO	CH302-50D
PIT	8
Clasificación del suelo	Urbano
Uso principal	Patrimonial y comercial
Uso complementario	Residencial; Industrial impacto bajo (I1); Comercial y servicios de barrio(CSB); Equipamiento barrio centralidad (E)Equipamiento de sector (ES), Industria de bajo impacto (I1).
Uso restringido	Comercial y servicios ciudad(CSC); Equipamiento ciudad
Uso prohibido	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo	300
Frente mínimo	10 m
Número de pisos	2
Altura	6 m
Forma de Ocupación	Continua a línea de fábrica
Retiro frontal	0 m
Retiro lateral 1	0 m
Retiro lateral 2	0 m
Retiro posterior	3 m
COS	50%
COS-T	100%
Densidad (hab/Ha)	230
Tratamiento urbanístico	Conservación
Nota	Corredores comerciales para desarrollo de turismo en áreas patrimoniales

Tabla 27. Zonificación PIT 9



CÓDIGO	H302-60D
PIT	9
Clasificación del suelo	Urbano
Uso principal	Patrimonial
Uso complementario	Equipamiento de sector (ES), Comercial y servicios de sector (CSS), Industria de bajo impacto (I1).
Uso restringido	Comercial y servicios de ciudad (CSC).
Uso prohibido	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo	300
Frente mínimo	10 m
Número de pisos	2
Altura	6 m
Forma de Ocupación	Continua a línea de fábrica
Retiro frontal	0 m
Retiro lateral 1	0 m
Retiro lateral 2	0 m
Retiro posterior	3 m
COS	60%
COS-T	120%
Densidad	270
Tratamiento urbanístico	Conservación
Nota	Suelo urbano consolidado

Tabla 28. Zonificación PIT 10

CÓDIGO	H302-50D
PIT	10
Clasificación del suelo	Urbano
Uso principal	Patrimonial
Uso complementario	Equipamiento de sector (ES), Comercial y servicios de sector (CSS), Industria de bajo impacto (I1).
Uso restringido	Comercial y servicios de ciudad (CSC).
Uso prohibido	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo	300
Frente mínimo	10 m
Número de pisos	2
Altura	6 m
Forma de Ocupación	Continua a línea de fábrica
Retiro frontal	0 m
Retiro lateral 1	0 m
Retiro lateral 2	0 m
Retiro posterior	3 m
COS	50%
COS-T	100%
Densidad (hab/Ha)	230
Tratamiento urbanístico	Conservación
Nota	Suelo urbano no consolidado

Tabla 29. Zonificación PIT 11

CÓDIGO	M363-50D
PIT	11
Clasificación del suelo	Urbano
Uso principal	Múltiple: Residencial alta densidad (Ra)- Comercial y servicios de sector
Uso complementario	Residencial media densidad (Rm), Industrial de bajo impacto (I1), comercial y servicios de barrio



CÓDIGO	M363-50D
	(CSB) y sector (CSS), Equipamiento de sector y ciudad.
Uso restringido	Comercial y Servicios de ciudad (CSC).
Uso prohibido	Todos los usos no enunciados en esta tabla
Lote mínimo	360
Frente mínimo	12 m
Número de pisos	3
Altura	9 m
Forma de Ocupación	Continua a línea de fábrica
Retiro frontal	0 m
Retiro lateral 1	0 m
Retiro lateral 2	0 m
Retiro posterior	3 m
COS	60%
COS-T	150%
Densidad (hab/Ha)	330
Tratamiento urbanístico	Mejoramiento integral
Nota	Suelo urbano no consolidado

Tabla 30. Zonificación PIT 12

CÓDIGO	E-80A
PIT	12
Clasificación del suelo	Urbano
Uso principal	Equipamiento de barrio, sector y ciudad
Uso complementario	-
Uso restringido	-
Uso prohibido	-
Lote mínimo	-
Frente mínimo	-
Número de pisos	-
Altura	-
Forma de Ocupación	Aislado
Retiro frontal	5 m
Retiro lateral 1	3 m
Retiro lateral 2	3 m
Retiro posterior	3 m
COS	80%
COS-T	-
Densidad (hab/Ha)	-
Tratamiento urbanístico	Sostenimiento
Nota	Suelo urbano consolidado y no consolidado

Tabla 31. Zonificación PIT 13

CÓDIGO	AG60002-1A
PIT	13
Clasificación del suelo	Rural
Uso principal	Agropecuario
Uso complementario	Agro-silvo-pastoril, Industrial (I2), comercial y servicios de barrio (CSB)
Uso restringido	Residencial baja densidad (Rb), comercial y servicios de sector y ciudad (CSS y CSC)
Uso prohibido	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo	60.000
Frente mínimo	100 m
Número de pisos	2
Altura	6 m
Forma de Ocupación	Aislado



CÓDIGO	AG60002-1A
Retiro frontal	5 m
Retiro lateral 1	3 m
Retiro lateral 2	3 m
Retiro posterior	3 m
COS	1%
COS-T	2%
Densidad (hab/Ha)	5
Tratamiento urbanístico	Promoción productiva
Nota	-

Tabla 32. Zonificación PIT 14

CÓDIGO	AG40002-1A
PIT	14
Clasificación del suelo	Rural
Uso principal	Agropecuario
Uso complementario	Agro-silvo-pastoril, Industrial (I2), comercial y servicios de barrio (CSB)
Uso restringido	Residencial baja densidad (Rb), comercial y servicios de sector y ciudad (CSS y CSC)
Uso prohibido	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo	40.000
Frente mínimo	80 m
Número de pisos	2
Altura	6 m
Forma de Ocupación	Aislado
Retiro frontal	5 m
Retiro lateral 1	3 m
Retiro lateral 2	3 m
Retiro posterior	3 m
COS	1%
COS-T	2%
Densidad (hab/Ha)	5
Tratamiento urbanístico	Promoción productiva
Nota	-

Tabla 33. Zonificación PIT 15

CÓDIGO	AG25002-1A
PIT	15
Clasificación del suelo	Rural
Uso principal	Agropecuario
Uso complementario	Agro-silvo-pastoril, Industrial (I2), comercial y servicios de barrio (CSB)
Uso restringido	Residencial baja densidad (Rb), comercial y servicios de sector y ciudad (CSS y CSC)
Uso prohibido	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo	25.000
Frente mínimo	60 m
Número de pisos	2
Altura	6 m
Forma de Ocupación	Aislado
Retiro frontal	5 m
Retiro lateral 1	3 m
Retiro lateral 2	3 m
Retiro posterior	3 m
COS	1%
COS-T	2%
Densidad (hab/Ha)	4



CÓDIGO	AG25002-1A
Tratamiento urbanístico	Promoción productiva
Nota	-

Tabla 34. Zonificación PIT 16

CÓDIGO	AG25002-2A
PIT	16
Clasificación del suelo	Rural
Uso principal	Agropecuario
Uso complementario	Agro-silvo-pastoril, Industrial (I2), comercial y servicios de barrio (CSB)
Uso restringido	Residencial baja densidad (Rb), comercial y servicios de sector y ciudad (CSS y CSC)
Uso prohibido	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo	25.000
Frente mínimo	60 m
Número de pisos	2
Altura	6 m
Forma de Ocupación	Aislado
Retiro frontal	5 m
Retiro lateral 1	3 m
Retiro lateral 2	3 m
Retiro posterior	3 m
COS	2%
COS-T	4%
Densidad (hab/Ha)	9
Tratamiento urbanístico	Promoción productiva
Nota	-

Tabla 35. Zonificación PIT 17

CÓDIGO	AG60002-2A
PIT	17
Clasificación del suelo	Rural
Uso principal	Agropecuario
Uso complementario	Agro-silvo-pastoril, Industrial (I2), comercial y servicios de barrio (CSB)
Uso restringido	Residencial baja densidad (Rb), comercial y servicios de sector y ciudad (CSS y CSC)
Uso prohibido	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo	60.000
Frente mínimo	100 m
Número de pisos	2
Altura	6 m
Forma de Ocupación	Aislado
Retiro frontal	5 m
Retiro lateral 1	3 m
Retiro lateral 2	3 m
Retiro posterior	3 m
COS	2%
COS-T	4%
Densidad (hab/Ha)	9
Tratamiento urbanístico	Promoción productiva
Nota	-

Tabla 36. Zonificación PIT 18

CÓDIGO	AG15002-2A
PIT	18
Clasificación del suelo	Rural



CÓDIGO	AG15002-2A
Uso principal	Agropecuario
Uso complementario	Agro-silvo-pastoril, Industrial (I2), comercial y servicios de barrio (CSB)
Uso restringido	Residencial baja densidad (Rb), comercial y servicios de sector y ciudad (CSS y CSC)
Uso prohibido	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo	15.000
Frente mínimo	50 m
Número de pisos	2
Altura	6 m
Forma de Ocupación	Aislado
Retiro frontal	5 m
Retiro lateral 1	3 m
Retiro lateral 2	3 m
Retiro posterior	3 m
COS	2%
COS-T	4%
Densidad (hab/Ha)	9
Tratamiento urbanístico	Promoción productiva
Nota	-

Tabla 37. Zonificación PIT 19

CÓDIGO	Q2000000
PIT	19
Clasificación del suelo	Rural
Uso principal	Protección Ecológica
Uso complementario	-
Uso restringido	Equipamiento de sector y ciudad.
Uso prohibido	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo	2.000.000
Frente mínimo	600 m
Número de pisos	-
Altura	-
Forma de Ocupación	-
Retiro frontal	-
Retiro lateral 1	-
Retiro lateral 2	-
Retiro posterior	-
COS	-
COS-T	-
Densidad (hab/Ha)	-
Tratamiento urbanístico	Conservación
Nota	-

Tabla 38. Zonificación PIT 20

CÓDIGO	F300001-2A
PIT	20
Clasificación del suelo	Rural
Uso principal	Forestal
Uso complementario	Recuperación Ecológica
Uso restringido	Agro-silvo-pastoral, Comercial y servicio Adultos (CSX)
Uso prohibido	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo	300.000
Frente mínimo	220 m
Número de pisos	1
Altura	3 m



CÓDIGO	F300001-2A
Forma de Ocupación	Aislada
Retiro frontal	5 m
Retiro lateral 1	3 m
Retiro lateral 2	3 m
Retiro posterior	3 m
COS	2%
COS-T	2%
Densidad (hab/Ha)	4
Tratamiento urbanístico	Recuperación Ecológica

Tabla 39. Zonificación PIT 21

CÓDIGO	Q10001-2A
PIT	21
Clasificación del suelo	Rural
Uso principal	Protección Ecológica
Uso complementario	-
Uso restringido	Equipamiento de sector y ciudad.
Uso prohibido	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo	10.000
Frente mínimo	40 m
Número de pisos	1
Altura	3 m
Forma de Ocupación	Aislado
Retiro frontal	5 m
Retiro lateral 1	3 m
Retiro lateral 2	3 m
Retiro posterior	3 m
COS	2%
COS-T	2%
Densidad (hab/Ha)	4
Tratamiento urbanístico	Conservación
Nota	-

Tabla 40. Zonificación PIT 22

CÓDIGO	PR
PIT	22
Clasificación del suelo	Rural
Uso principal	Protección de Riesgos
Uso complementario	-
Uso restringido	Equipamiento de sector y ciudad.
Uso prohibido	Todos los usos no enunciados en la tabla
Lote mínimo	-
Frente mínimo	-
Número de pisos	-
Altura	-
Forma de Ocupación	-
Retiro frontal	-
Retiro lateral 1	-
Retiro lateral 2	-
Retiro posterior	-
COS	-
COS-T	-
Densidad (hab/Ha)	-
Tratamiento urbanístico	Conservación
Nota	Suelo rural de protección de cuerpos de agua, sus causes, riveras, márgenes y franjas.



CÓDIGO	PR
	Esta zonificación no afecta a la totalidad del predio donde se ubique, solo afecta al suelo zonificado como tal

Tabla 41. Zonificación PIT 23

CÓDIGO	Q
PIT	23
Clasificación del suelo	Rural
Uso principal	Protección Ecológica
Uso complementario	-
Uso restringido	Equipamiento de sector y ciudad.
Uso prohibido	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo	-
Frente mínimo	-
Número de pisos	-
Altura	-
Forma de Ocupación	-
Retiro frontal	-
Retiro lateral 1	-
Retiro lateral 2	-
Retiro posterior	-
COS	-
COS-T	-
Densidad (hab/Ha)	-
Tratamiento urbanístico	Conservación
Nota	Suelo de la Reserva Ecológica de El Ángel, en su territorio se aplicará lo dispuesto en el Plan de Manejo de la Reserva Ecológica El Ángel, emitido por el Ministerio del Ambiente en el año 2015

Tabla 42. Zonificación PIT 24

CÓDIGO	QH
PIT	24
Clasificación del suelo	Rural
Uso principal	Protección Ecológica
Uso complementario	-
Uso restringido	Equipamiento de sector y ciudad.
Uso prohibido	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo	-
Frente mínimo	-
Número de pisos	-
Altura	-
Forma de Ocupación	-
Retiro frontal	-
Retiro lateral 1	-
Retiro lateral 2	-
Retiro posterior	-
COS	-
COS-T	-
Densidad (hab/Ha)	-
Tratamiento urbanístico	Conservación



CÓDIGO	QH
Nota	Suelo de lagunas y ojos de agua, Esta zonificación no afecta a la totalidad del predio donde se ubique, solo afecta al suelo zonificado como tal en el territorio de la Reserva Ecológica de El Angel se aplicará lo dispuesto en el Plan de Manejo de la Reserva Ecológica El Ángel, emitido por el Ministerio del Ambiente en el año 2015

Tabla 43. Zonificación PIT 25

CÓDIGO	AG2502-5A
PIT	25
Clasificación del suelo	Rural
Uso principal	Agropecuario
Uso complementario	Agro-silvo-pastoril, Industrial (I2), comercial y servicios de barrio (CSB)
Uso restringido	Residencial baja densidad (Rb), comercial y servicios de sector y ciudad (CSS y CSC)
Uso prohibido	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo	2500
Frente mínimo	20
Número de pisos	2
Altura	6 m
Forma de Ocupación	Aislado
Retiro frontal	5
Retiro lateral 1	3
Retiro lateral 2	3
Retiro posterior	3
COS	5%
COS-T	10%
Densidad (hab/Ha)	12
Tratamiento urbanístico	Promoción productiva
Nota	-

Art.152.- Condiciones especiales de edificabilidad en suelo rural. - Para dotar de capacidad de edificabilidad a lotes de tamaños pequeños en suelo rural se disponen los rangos de área de construcción constantes en la siguiente tabla:

Tabla 44. Forma de ocupación especial en suelo rural

PIT	ZONIFICACIÓN	RANGO DE SUPERFICIE DE TERRENO (m ²)	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMA		# PISOS
			PLANTA BAJA (m ²)	TOTAL (m ²)	
13	AG60002-1A	S>10000≤60000	600	1200	2
		S>2000≤10000	500	1000	2
		S>1500≤2000	400	800	2
		S>1000≤1500	300	600	2
		S>500≤1000	200	400	2
		S>200≤500	125	250	2
		S=0≤200	60	120	2
14	AG40002-1A	S>10000≤40000	400	800	2
		S>2000≤10000	300	600	2
		S>1500≤2000	200	400	2
		S>1000≤1500	175	350	2
		S>500≤1000	150	300	2



PIT	ZONIFICACIÓN	RANGO DE SUPERFICIE DE TERRENO (m ²)	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMA		# PISOS
			PLANTA BAJA (m ²)	TOTAL (m ²)	
		S>200≤500	125	250	2
		S=0≤200	60	120	2
15	AG25002-1A	S>10000≤25000	250	500	2
		S>2000≤10000	200	400	2
		S>1500≤2000	175	350	2
		S>1000≤1500	150	300	2
		S>500≤1000	125	250	2
		S>200≤500	100	200	2
		S=0≤200	60	120	2
16	AG25002-2A	S>10000≤25000	500	1000	2
		S>2000≤10000	400	800	2
		S>1500≤2000	350	700	2
		S>1000≤1500	300	600	2
		S>500≤1000	200	400	2
		S>200≤500	150	300	2
		S=0≤200	60	120	2
17	AG60002-2A	S>10000≤60000	1200	2400	2
		S>2000≤10000	1000	2000	2
		S>1500≤2000	800	1600	2
		S>1000≤1500	600	1200	2
		S>500≤1000	350	700	2
		S>200≤500	125	250	2
18	AG15002-2A	S>10000≤15000	300	600	2
		S>2000≤10000	200	400	2
		S>1500≤2000	175	350	2
		S>1000≤1500	150	300	2
		S>500≤1000	125	250	2
		S>200≤500	100	200	2
		S=0≤200	60	120	2
20	F300001-2A	S>2500000≤3000000	6000	6000	1
		S>200000≤250000	1500	1500	1
		S>100000≤200000	600	600	1
		S>10000≤100000	300	300	1
		S>2000≤10000	180	180	1
		S>1500≤2000	125	125	1
		S>1000≤1500	110	110	1
		S>500≤1000	100	200	2
		S>200≤500	80	160	2
		S=0≤200	60	120	2
21	Q10001-2A	S>10000≤10000	200	200	1
		S>2000≤10000	180	180	1
		S>1500≤2000	160	160	1
		S>1000≤1500	120	240	2
		S>500≤1000	110	220	2
		S>200≤500	90	180	2



PIT	ZONIFICACIÓN	RANGO DE SUPERFICIE DE TERRENO (m ²)	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMA		# PISOS
			PLANTA BAJA (m ²)	TOTAL (m ²)	
25	AG2502-5A	S=0≤200	60	120	2
		S>1500≤2500	125	250	2
		S>1000≤1500	110	220	2
		S>500≤1000	100	200	2
		S>200≤500	80	160	2
		S=0≤200	60	120	2

Art.153.- Compatibilidades de usos de suelo.- La existencia de usos de suelo diversos en un mismo tejido urbano garantiza su funcionalidad y estimula su dinámica, pero conlleva la necesidad de garantizar su compatibilidad, procurar su equilibrio y evitar mutuas afectaciones, por lo cual es necesario establecer restricciones cuando dos o más usos no son complementarios ni compatibles en un mismo espacio. En función de ello, existen criterios técnicos, que deben incorporarse en el Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo y se deben verificar para la autorización de instalación y funcionamiento de las actividades.

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

La determinación de las afectaciones e incompatibilidades se debe verificar en la siguiente tabla.

Tabla 45. Compatibilidades de usos de suelo

Código	PIT	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
R242-60D	1	Residencial media densidad (Rm)	Comercial y servicios de barrio (CSB) y sector (CSS) e Industrial bajo impacto (I1).	Comercial y servicios de ciudad (CSC).	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
R362-50D	2	Residencial media densidad (Rm)	Comercial y servicios de barrio (CSB) e Industrial bajo impacto (I1).	Comercial y servicios de sector (CSS).	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
R363-50D	3	Residencial alta densidad (Ra)	Comercial y servicios de barrio (CSB) e Industrial bajo impacto (I1).	Comercial y servicios de sector (CSS).	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
R542-40C	4	Residencial media densidad (Rm)	Comercial y servicios de barrio (CSB) e Industrial bajo impacto (I1).	Comercial y servicios de sector (CSS).	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
C242-60D	5	Comercial y servicios	Residencial; Industrial impacto bajo (I1); Comercial y servicios de barrio(CSB); Equipamiento barrio centralidad (E)	Comercial y servicios ciudad(CSC); Equipamiento ciudad	Todos los demás usos no anunciados a esta tabla



Código	PIT	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
C303-50D	6	comercial y servicios	Residencial; Industrial impacto bajo (I1); Comercial y servicios de barrio(CSB); Equipamiento barrio centralidad (E)	Comercial y servicios ciudad(CSC); Equipamiento ciudad	Todos los demás usos no anunciados a esta tabla
CH302-60D	7	Patrimonial y comercial	Residencial; Industrial impacto bajo (I1); Comercial y servicios de barrio(CSB); Equipamiento barrio centralidad (E)Equipamiento de sector (ES), Industria de bajo impacto (I1).	Comercial y servicios ciudad(CSC); Equipamiento ciudad	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
CH302-50D	8	Patrimonial y comercial	Residencial; Industrial impacto bajo (I1); Comercial y servicios de barrio(CSB); Equipamiento barrio centralidad (E)Equipamiento de sector (ES), Industria de bajo impacto (I1).	Comercial y servicios ciudad(CSC); Equipamiento ciudad	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
H302-60D	9	Patrimonial	Equipamiento de sector (ES), Comercial y servicios de sector (CSS), Industria de bajo impacto (I1).	Comercial y servicios de ciudad (CSC).	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
H302-50D	10	Patrimonial	Equipamiento de sector (ES), Comercial y servicios de sector (CSS), Industria de bajo impacto (I1).	Comercial y servicios de ciudad (CSC).	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
M363-50D	11	Múltiple: Residencial alta densidad (Ra)- Comercial y servicios de sector	Residencial media densidad (Rm), Industrial de bajo impacto (I1), comercial y servicios de barrio (CSB) y sector (CSS), Equipamiento de sector y ciudad.	Comercial y Servicios de ciudad (CSC).	Todos los usos no enunciados en esta tabla
E-80A	12	Equipamiento de barrio, sector y ciudad	-	-	-
AG60002-1A	13	Agropecuario	Agro-silvo-pastoril, Industrial (I2), comercial y servicios de barrio (CSB)	Residencial baja densidad (Rb), comercial y servicios	Todos los usos no enunciados en esta tabla.



Código	PIT	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
				de sector y ciudad (CSS y CSC)	
AG40002-1A	14	Agropecuario	Agro-silvo-pastoril, Industrial (I2), comercial y servicios de barrio (CSB)	Residencial baja densidad (Rb), comercial y servicios de sector y ciudad (CSS y CSC)	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
AG25002-1A	15	Agropecuario	Agro-silvo-pastoril, Industrial (I2), comercial y servicios de barrio (CSB)	Residencial baja densidad (Rb), comercial y servicios de sector y ciudad (CSS y CSC)	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
AG25002-2A	16	Agropecuario	Agro-silvo-pastoril, Industrial (I2), comercial y servicios de barrio (CSB)	Residencial baja densidad (Rb), comercial y servicios de sector y ciudad (CSS y CSC)	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
AG60002-2A	17	Agropecuario	Agro-silvo-pastoril, Industrial (I2), comercial y servicios de barrio (CSB)	Residencial baja densidad (Rb), comercial y servicios de sector y ciudad (CSS y CSC)	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
AG15002-2A	18	Agropecuario	Agro-silvo-pastoril, Industrial (I2), comercial y servicios de barrio (CSB)	Residencial baja densidad (Rb), comercial y servicios de sector y ciudad (CSS y CSC)	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Q2000000	19	Protección Ecológica	-	Equipamiento de sector y ciudad.	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
F300001-2A	20	Forestal	Recuperación Ecológica	Agro-silvo-pastoril, Comercial y servicio Adultos (CSX)	Todos los demás usos no enunciados en esta tabla
Q10001-2A	21	Protección Ecológica	-	Equipamiento de sector y ciudad.	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
PR	22	Protección de Riesgos	-	Equipamiento de sector y ciudad.	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Q	23	Protección Ecológica	-	Equipamiento de sector y ciudad.	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
Q	24	Protección Ecológica	-	Equipamiento de sector y ciudad.	Todos los usos no enunciados en esta tabla.
AG2502-5A	25	Agropecuario	Agro-silvo-pastoril, Industrial (I2), comercial y servicios de barrio (CSB)	Residencial baja densidad (Rb), comercial y servicios de sector y ciudad (CSS y CSC)	Todos los usos no enunciados en esta tabla.

Art.154.- Afectación.- La delimitación de áreas para la asignación de forma de ocupación y edificabilidad, se hace por sectores y ejes; y afecta a los predios en las siguientes condiciones:



- a) En sectores, la asignación afecta la integridad de la superficie de los lotes que dentro de estos se encuentren;
- b) En ejes, donde existan manzanas definidas por la estructura vial, la asignación afecta a la totalidad del área del lote, siempre y cuando exista un lote posterior. En caso contrario, la asignación afecta a los lotes que tengan frente hacia la vía hasta la longitud máxima igual al fondo del lote mínimo de la zonificación asignada; que carecen de estructura vial, la asignación afectará a cada una de las áreas;
- c) En zonificación pareada cuando un predio tenga un frente igual o mayor a dos veces el frente mínimo de la zonificación, para fraccionamiento, se le asignará zonificación aislada, manteniendo la altura de edificación de la zonificación pareada asignada al sector.

CAPÍTULO II

PROCESOS DE HABILITACIÓN DE SUELO

Art.155.- Definición.- La habilitación del suelo es el proceso por el cual se divide el territorio y se adecuan los espacios para que se asiente la población y desarrolle sus actividades, conforme a las disposiciones sobre uso y ocupación del suelo del PDOT y las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

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

- a) **Urbanización:** Es la habilitación del suelo urbano mediante una fragmentación en más de diez lotes o solares, en Cooperativas de vivienda, lotizaciones, urbanizaciones, planes de vivienda, Comité pro mejoras y similares, esta habilitación será autorizada por resolución del Alcalde/sa o su delegado/a; en suelo rural podrán aprobarse urbanizaciones si posee la autorización de la Autoridad Agraria Nacional conforme al artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, para el efecto aplicará la zonificación que determine la actual ordenanza en la sección respectiva.
- b) **Subdivisión urbana:** Es la habilitación del suelo urbano mediante una fragmentación en dos hasta diez lotes, solares o parcelas, además, las que se generen por sucesión hereditaria o donación legitimaria de un lote a cada beneficiario; esta habilitación será autorizada por resolución del Alcalde/sa o su delegado/a, en base a los Informes Técnicos y Jurídicos de la Dirección de Planificación y Procuraduría Sindica del GADM Espejo.
- c) **Subdivisión rural o fraccionamiento agrícola.-** Se considera subdivisión rural al fraccionamiento que afecta a terrenos situados en suelo rural destinados a cultivos, explotación agropecuaria o aprovechamiento extractivo, esta habilitación será autorizada por resolución del Alcalde/sa o su delegado/a, en base a los Informes Técnicos y Jurídicos de la Dirección de Planificación y Procuraduría Sindica del GADM Espejo. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la Ley, en sujeción a lo establecido en el artículo 471 del COOTAD.
- d) **Integración.-** Es la unión de dos o más lotes en uno mayor que cumpla con las disposiciones de esta ordenanza, sea en suelo urbano o rural; en integraciones urbanas el lote resultante, si fuere de varios titulares, estará sometido al régimen de



propiedad horizontal conforme lo estipula el artículo 485 del COOTAD; la integración será autorizada por el Concejo Municipal en base a los Informes Técnicos y Jurídicos de la Dirección de Planificación y Procuraduría Sindica del GADM Espejo. Los reajustes de terrenos, planes parciales o proyectos especiales dan lugar a la conformación de nuevos lotes en sujeción a las normas y zonificación establecida en el PDOT. Las habilitaciones en propiedad horizontal se han de someter a las disposiciones y normativas de la Ley específica que las regula.

Art.156.- Sistema vial en procesos de habilitación del suelo.- Toda habilitación del suelo debe contar con un sistema vial de uso público, conforme a las especificaciones contenidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, cuyos componentes serán diseñados por la instancia técnica municipal de planificación, y ejecutados por la Dirección de Obras Públicas u otras entidades, excepto en el caso de urbanizaciones y subdivisiones que no sean de iniciativa pública, cuyas vías serán diseñadas y construidas por el promotor, previa aprobación de la instancia técnica municipal de planificación.

Art.157.- Espacios verdes y áreas para equipamiento en procesos de habilitación del suelo.- Todo fraccionamiento o habilitación del suelo debe contar con áreas para espacios recreacionales y de equipamiento, conforme al número de habitantes proyectado y las especificaciones de las Normas de Arquitectura y Urbanismo. Esas áreas serán entregadas al GADM-E por una sola vez conforme lo establece el COOTAD, artículo 424 (con la reforma al COOTAD en su artículo 32, Registro Oficial de fecha 21 de enero del 2014) y deben tener una superficie no inferior al 15% y máximo 35% de la superficie útil del terreno a dividirse, acceso público desde una vía vehicular y frente igual al mínimo establecido para el fraccionamiento e independiente de las áreas de protección de ríos, o quebradas u otras áreas afectadas por proyectos viales o de infraestructura.

Teniendo en cuenta siempre los deberes sobre el uso del suelo como se lo indica en la presente Normativa, especialmente sobre la protección del ambiente.

Art.158.- Excepciones.- No se exigirá la provisión de áreas comunales en los siguientes casos:

- a) Cuando las afectaciones debidas a áreas de protección o de riesgo al interior del predio sean mayores al 30% de su superficie;
- b) Cuando el 15% del área útil del predio sea inferior al tamaño mínimo del lote asignado al sector, en cuyo caso se entregará el valor monetario correspondiente;
- c) Cuando la subdivisión se origine por el trazado de una vía pública ejecutada por el GADM-E otra entidad pública;
- d) Cuando se hayan efectuado donaciones voluntarias de terreno para equipamiento comunitario, conforme a derecho y que sean iguales o superiores al 15% mínimo establecido. El mantenimiento de las áreas comunales es responsabilidad del urbanizador hasta tanto se efectúe el traspaso de su dominio al GADM-E, luego de lo cual se establecerá un convenio de colaboración con los comités barriales, parroquiales o su equivalente en el territorio, para su mantenimiento y cuidado; y,
- e) En los casos que un área resultante de subdivisiones anteriores requiera implementar un proyecto urbanístico respetando la zonificación del sector, este proyecto deberá contar entre el 15% y 35% de áreas comunales y de equipamiento establecido en el artículo 424 (reformado) del COOTAD.



f) Conforme dispone la Procuraduría General del Estado mediante oficio número 00155 del 16 de febrero de 2016.

De existir en el sector una adecuada provisión de espacios verdes y comunitarios, el GADM-E podrá incorporar el área transferida al patrimonio inmobiliario municipal, previo informe de la instancia técnica municipal de planificación, aplicando los procedimientos que determine la Ley.

La Dirección Municipal de Avalúos y Catastros catastrará los lotes de áreas verdes y espacios comunales conforme a los planos aprobados en el permiso de autorización del fraccionamiento.

Art.159.- Redes de infraestructura.- Las urbanizaciones y subdivisiones deberán cumplir las disposiciones y normas relativas a la provisión de redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telefonía establecidas por las entidades respectivas y contar con la aprobación previa de las mismas para su ejecución. El promotor inmobiliario debe construir íntegramente tales redes y entregarlas al Municipio sin costo, dentro del cronograma de ejecución del Proyecto. Las empresas públicas o entidades encargadas de los servicios básicos no los proveerán en áreas de riesgo.

En lo que respecta a instalaciones de telecomunicaciones y energía eléctrica, toda urbanización cumplirá lo dispuesto en la Disposición General Cuarta de la Ley Orgánica de Telecomunicaciones, a los Acuerdos Ministeriales vigentes emitidos por el Ministerio del ramo y a las aprobaciones emitidas por EMELNORTE y CNEL.

Art.160.- Lotes.- Los lotes de urbanizaciones se sujetarán a las dimensiones y frentes mínimos asignados al sector con una tolerancia del 10% y en una cantidad máximo del 5% del total de los lotes. Salvo cuando las características del predio obliguen a otras alternativas, deben tener forma regular y un trazado perpendicular a las vías. Su relación frente – fondo debe ser máximo 1:3 urbana y 1:5 rural; no podrán tener una inclinación respecto a la horizontal mayor de 30 grados en fraccionamientos urbanos.

Art.161.- Plazos.- Las obras de infraestructura se ejecutarán de acuerdo al cronograma valorado aprobado en la entrega definitiva del proyecto urbanístico y establecido en la resolución de alcaldía

Una vez ejecutado el fraccionamiento, el GADM-E recibirá las obras de vialidad e infraestructura, los espacios verdes y áreas comunales, ejecutados de conformidad con los planos aprobados y los permisos, a través de las unidades correspondientes.

Art.162.- Proyectos en zonas de aprovechamiento de recursos naturales.- Dentro de áreas asignadas para el aprovechamiento de recursos naturales en el territorio rural del Cantón será posible ejecutar edificaciones destinadas exclusivamente a la producción agro-industrial, al comercio, a servicios vinculados al turismo, sedes de clubes sociales, deportivos o culturales y equipamientos para la educación, cultura, salud y bienestar social (excluyendo programas de vivienda). Tales proyectos especiales cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Forma de ocupación: aislada;
- b) Retiro frontal: 5 m;
- c) Retiros laterales y posterior: 5m;
- d) Porcentaje de ocupación del suelo en planta baja: el asignado en esta normativa;
- e) Porcentaje de ocupación del suelo total: el asignado en esta normativa; y,
- f) Altura de edificación: la asignado en esta normativa.



La provisión de los servicios básicos de agua potable y alcantarillado será responsabilidad de los promotores de tales proyectos especiales, siempre que cuenten con la aprobación previa de la entidad encargada del agua en el cantón. Los predios resultantes del desarrollo de un proyecto especial no podrán ser subdivididos y necesariamente tendrán que someterse al marco legal de la propiedad horizontal para su ulterior desarrollo

CAPÍTULO III

EDIFICACIÓN

Art.163.- Edificación.- Es toda obra de construcción que se realiza para concretar un uso determinado y posibilitar el aprovechamiento urbanístico de un predio, para lo cual habrá de someterse a las disposiciones de la zonificación asignada al sector y de las Normas de Arquitectura y Urbanismo. En consecuencia, toda edificación debe obtener un permiso otorgado por la instancia técnica municipal de planificación, una vez verificado el cumplimiento de tales normativas y disposiciones, así como también a lo dispuesto en los siguientes artículos.

Toda edificación que se planifique deberá respetar esta normativa sobre los deberes del propietario en el suelo rural y urbano.

Se respetará el arbolado preexistente en el predio, que se convertirá en un condicionante principal de cualquier diseño.

Las edificaciones ejecutadas sin planos aprobados ni permiso de construcción, que posean cinco años o más sin intervención constructiva antes de la fecha de aprobación de la presente ordenanza, no serán objeto de control conforme al artículo 103 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, y podrán acogerse a legalización de la edificación en el estado de distribución espacial que se encuentren, esto es con el levantamiento arquitectónico firmado por arquitecto e informe técnico del estudio sobre características y bondades estructurales firmado por un ingeniero civil, obtendrán el certificado de regularización bajo el procedimiento regular aprobación de planos, siempre que la edificación no supere el número de pisos, el COS en planta baja y el COS total determinados en la zonificación donde se encuentra, en caso de superar los aprovechamientos urbanísticos referidos, podrá acogerse al procedimiento bajo concesión onerosa de derechos.

Art.164.- Retiros.- En los sectores en los que la zonificación lo determine, las edificaciones deberán respetar los retiros frontales, laterales y posteriores. En los frontales, no se permitirá la ocupación ni la construcción de estacionamientos, debiendo tales retiros permanecer ajardinados o pavimentados, salvo excepciones contenidas en esta norma. Los retiros laterales y posteriores podrán ocuparse en planta baja hasta una altura máxima de 3,50 metros, medida desde el nivel natural del terreno y siempre que las terrazas resultantes no sean accesibles, excepto si se trata de rampas vehiculares en terrenos de pendiente negativa. Este adosamiento será en un porcentaje máximo del 50 % de la dimensión del lindero a adosarse.

Art.165.- Cerramientos.- Los muros divisorios entre predios podrán tener una altura máxima de 3,50 metros medidos desde el nivel natural del terreno. Los cerramientos frontales la altura será de 2,50 metros. Los predios no edificados deben cercarse hasta una altura de 2,50 metros.



Para predios que colinden con ríos, quebradas o taludes fuertes, los cerramientos se implantarán respetando las fajas de seguridad correspondientes, lo que garantiza el acceso y el mantenimiento de los cauces naturales.

Art.166.- Volados.- Según los riesgos de seguridad y normativa de EMELNORTE, son elementos construidos, abiertos o cerrados, que sobresalen del plomo de la edificación. En predios con construcción en línea de fábrica pueden existir a partir de una altura libre mínima de 3.00 metros desde el nivel de la acera, siempre que respeten el retiro mínimo de los cables según lo indica las regulaciones de EMELNORTE; pueden ser hasta 1.20 m. de la línea de fábrica y siempre que el ancho de la vía sea superior a 10 m. En caso que la vía sea menor a 10 m., los volados serán de 0.80 m.

Los balcones o voladizos deberán mantener el retiro mínimo de 3.00 metros desde la línea medianera del predio. Tales elementos no podrán ocupar ni los retiros laterales ni los posteriores. Se permitirán volados frontales de 1.50 m. en planta alta en sectores donde el retiro frontal sea igual a 3.00 m.

Art.167.- Alturas.- La altura señalada en el Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo, IPRUS, será la máxima permitida en distancia y en número de pisos. La altura se asumirá paralela al nivel natural del terreno, de acuerdo a lo establecido en la Normativa de Arquitectura y Urbanismo.

La altura de pisos en cualquier zonificación podrá modificarse hasta un máximo de 3.50 ms y mínimo de 2.85 ms, por requerimientos técnicos, estructurales o de instalaciones para el proyecto, respetando la altura mínima de entepiso establecida en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

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

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

La altura de la edificación se medirá en cada bloque, desde el primer nivel inferior que contenga locales habitables. En cada volumen será posible edificar hasta dos niveles por debajo del primer nivel inferior a partir del cual se ha hecho la determinación de la altura.

En terrenos de pendiente positiva, si la topografía del terreno supera 3.00 metros sobre el nivel de la rasante de la calle, el retiro frontal puede ocuparse para garajes, accesos cubiertos o bodegas hasta un piso de altura sobre la rasante. Las escaleras y rampas de acceso podrán también ocupar los retiros frontal y lateral hasta la altura señalada; a partir de ella, respetarán los retiros. En forma recíproca, se aplicará una norma similar para terrenos con pendiente negativa.

Art.168.- Estacionamientos.- Los requerimientos mínimos de estacionamientos por tipo son los siguientes:



Tabla 46. Requerimientos de Estacionamientos

Uso	Requerimiento	Adicional	Nota
Vivienda - 65 m ²	1 cada 2	1 por cada 8	Visitantes
De 65 a 120 m ²	1 por vivienda	1 por cada 8	Visitantes
Más de 120 m ²	2 por vivienda	1 por cada 4	
Oficinas	1 cada 50m ²	1 cada 200 m ²	
Comercio – menor o igual a 500 m ²	1 cada 25 m ²	10% área PB	Carga y
Comercio – mayor a 500 o menor o igual a	1 cada 20 m ²	10% área PB	Carga y
Comercio + 1000 m ²	1 cada 15 m ²	10% área PB	Carga y
Alojamiento	1 cada cuatro		
Educación primaria	2 cada aula	4	Visitantes
Educación secundaria	5 cada aula	8	Visitantes
Educación superior	10 cada aula		
Salud	1 cada 4 camas	1 cada 10 camas	Visitantes
Salas reuniones, templos, centros	1 cada 25		
Salas espectáculos	1 cada 10		
Industria 1	1 cada 50 m ²		
Industria 2	1 cada 100 m ²		
Industria 3	1 cada 200 m ²		
Bodegas	1 cada 100 m ²		

Los estacionamientos cumplirán los siguientes requisitos y los de las Normas de Arquitectura y Urbanismo:

- El ingreso vehicular no podrá ubicarse en las esquinas, ni realizarse a través de espacios públicos que no sean una vía pública vehicular. De existir dos vías, el ingreso vehicular se hará por la de menor jerarquía;
- Los accesos a estacionamientos deben tener el mismo nivel de la acera con tolerancia del 10% en dirección de la pendiente -excepto en los lotes con pendientes positivas o negativas laterales, que podrán tener cortes en la acera para facilitar la accesibilidad- en una profundidad de 3.00 m. desde la línea de fábrica a partir del cual podrá producirse el cambio de pendiente. En edificaciones
- sobre línea de fábrica, el cambio de pendiente se realizará a una profundidad de tres metros (3.00 m.) de la línea de fábrica;
- El ancho mínimo de las rampas de acceso a los estacionamientos, será de tres metros (3. Ms);
- Toda edificación que tenga más de veinte puestos de estacionamientos, deberá instalar a la salida de los vehículos una señal luminosa y sonora para los peatones, indicando el instante de la salida de los vehículos;
- En zonas residenciales se podrá construir garajes en los retiros frontales con estructuras desmontables, pero los accesos a los estacionamientos, no superarán el 40% del frente del lote, En lotes con frentes menores a diez metros, el acceso vehicular será de tres metros. La cubierta del garaje deberá ser inaccesible y su altura mínima será de 2,20 metros y máxima de 3,5 metros. En lotes menores a 200 m² y mayores a 120 m² se puede exonerar el 50% del número de estacionamientos requeridos;
- No se podrán modificar los bordillos, las aceras ni las rasantes, sin previa autorización expresa del GADM-E. La rampa de acceso de la vía hacia la vereda no podrá superar el treinta por ciento del frente del lote y su longitud no podrá ser superior a sesenta centímetros;
- No se permite la ocupación de la acera como estacionamiento de vehículos; y,
- Está expresamente prohibido que locales comerciales o talleres de servicio de todo tipo utilicen las áreas de estacionamiento en las calles o las aceras para efectuar



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

Art.169.- Ocupación provisional.- Es posible la ocupación temporal o provisional de un predio para usos recreativos, comerciales, para estacionamiento o publicidad, siempre que las instalaciones sean provisionales, desmontables y respeten la zonificación del sector y las normas vigentes. Los permisos de ocupación provisional solo tendrán un año de duración; no serán renovables, y posteriormente el Municipio dispondrá la demolición o desmontaje de las instalaciones, sin indemnización.

Art.170.- Edificación industrial.- Los edificios industriales, cumplirán las siguientes disposiciones aparte de las de tipo general:

- a) Las industrias I3 e I4, de alto impacto y riesgo que requieran retiros especiales mayores a los previstos en la zonificación, los cuales serán definidos por las Direcciones Municipales de Planificación y de Saneamiento y Gestión Ambiental, y solo se podrán ubicar en zonas debidamente reguladas para este tipo de actividad;
- b) En relación al manejo de los desechos sólidos, de la contaminación por emisión de gases, partículas y otros contaminantes, de la contaminación de las aguas, de la generación de ruidos y vibraciones, y otras afectaciones ambientales que puedan
- c) generar las industrias, se deberán someter a los reglamentos correspondientes emitidos por el Ministerio del Ambiente, Ministerio de Salud Pública, a las disposiciones de la Dirección de Saneamiento y Gestión Ambiental y más organismos competentes en cada caso; y,
- d) Los establecimientos destinados a almacenamiento y distribución de combustibles, gasolineras, depósitos de gas licuado de petróleo, materiales explosivos e inflamables, deberán sujetarse al Reglamento Sustitutivo del Reglamento Ambiental para las Operaciones Hidrocarbúricas en el Ecuador, a las normas de Arquitectura y Urbanismo y a las disposiciones de la Dirección de Saneamiento y Gestión Ambiental y demás legislación y normativa correspondiente.

Art.171.- Cementerios y criptas.- Los cementerios y criptas deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Todo cementerio en suelo urbano contará con una superficie, áreas de transición, orientación e instalaciones adecuadas para su operación y funcionamiento;
- b) La ubicación de los cementerios, se regirá de acuerdo a lo que se establece en este Subtítulo, las Normas de Arquitectura y Urbanismo y Leyes Ambientales;
- c) Los cementerios de propiedad privada destinarán un área en criptas y bóvedas, que servirá para enterrar gratuitamente a personas indigentes, previamente calificadas y solicitadas por la Dirección de Desarrollo de la Comunidad del GADM-E; y,
- d) Para la instalación de cementerios o criptas de carácter público se tomará en cuenta el índice promedio de mortalidad y que el área de este sea por lo menos, cinco veces mayor a la capacidad necesaria, para la inhumación de cadáveres durante un año.

Art.172.- Ascensores.- Es obligatoria la instalación de ascensores en edificios públicos y privados de uso público, de más de una planta; y en edificios privados de uso privado cuya altura sea igual o superior a 4 plantas, considerado desde el nivel de la acera.

Art.173.- Transformadores. - Toda construcción que requiera una carga eléctrica mayor de cincuenta kilovatios, deberá contemplar un recinto especial, de acceso independiente para transformadores y accesorios propios de la instalación eléctrica, y



de las dimensiones y requisitos que exija EMELNORTE y de acuerdo a las Normas de Arquitectura y Urbanismo, siempre que no sea factible su instalación en una torre (poste) y que no se trate de cámaras modulares compactas.

Art.174.- Construcciones sismo resistentes.- Los proyectos estructurales observarán las normas y recomendaciones de la Norma Ecuatoriana de la Construcción, elaborado por el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN) y las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

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

La memoria técnica de análisis y diseño estructural contendrá sistemas de cálculos utilizados en el análisis, información de ingreso y salida del programa electromagnético utilizado, métodos de cálculo empleados en el diseño estructural, especificaciones técnicas y recomendaciones.

Art.175.- Protección contra incendios.- Todo proyecto urbano y arquitectónico, incluso de ampliación o remodelación, deberá considerar las normas de protección contra incendios contemplados en la Ley de Defensa Contra Incendios, las Normas de Arquitectura y Urbanismo y otras. Durante la construcción del edificio y cuando se halle en funcionamiento, el Cuerpo de Bomberos realizará inspecciones de las medidas de protección contra incendios.

Art.176.- Taludes.- Cuando un lote límite con un talud inclinación respecto de la horizontal mayor a 30° la franja de protección será de diez metros, en longitud horizontal medidos desde el borde superior. Esta longitud podrá ser menor cuando la inclinación respecto de la horizontal sea menor a 30°, demostrándose la estabilidad con justificativos técnicos y obras de prevención.

En caso de que el talud corresponda al corte de una vía se aplicarán los retiros de construcción y derechos de vía reglamentarios, previo informe técnico de la instancia técnica municipal de planificación.

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

Todos los taludes o zonas que se encuentren en terrenos con alta susceptibilidad a movimientos en masa serán cubiertos con vegetación arbórea o aSBUstiva propia de la zona, previa autorización de la instancia técnica municipal de medio ambiente.

Art.177.- Cortes y nivelaciones.- Es responsabilidad del propietario o responsable de la obra el estabilizar los taludes resultantes de cortes, rellenos o nivelaciones de suelo que se realicen para la construcción y evitar deslizamientos, derrumbes o hundimientos, para lo que se deberá presentar a la instancia técnica municipal de planificación, el estudio de estabilización de taludes y el sistema de estabilización elaborado por el técnico competente.

Art.178.- Área de protección en quebradas.- La franja mínima de protección de las quebradas será de diez metros a partir del borde superior. En urbanizaciones nuevas, estas franjas deberán convertirse obligatoriamente en vías de tránsito público para



peatones, bicicletas o vehículos no motorizados según sus características, excepto en aquellos casos en que las condiciones físicas no lo permitan donde se considerará como retiro de construcción. Las empresas de servicios públicos tendrán libre acceso a estas franjas de protección, para su mantenimiento. Esta franja será medida, en distancia horizontal, desde el borde superior del talud y determinada en base al informe de la instancia municipal encargada de avalúos y catastros, debiendo ser reajustada sobre el mínimo establecido luego de que se realicen estudios, en los siguientes casos:

- a) Si la pendiente es de más de 30 grados e inestable, la franja de protección será de 15 m;
- b) Si la pendiente es menor a 30 grados la franja de protección será de 10 m; y,
- c) En caso de quebradas o rellenos habilitados como vías, los lotes mantendrán los retiros de la zonificación correspondiente, a partir de los linderos definitivos de los mismos, una vez legalizadas las adjudicaciones. Se aclara que, bajo ningún concepto, ni los propietarios, ni promotores ni constructores privados podrán efectuar intervenciones tendientes a rellenar o habilitar vías en las áreas de protección de ríos o cuerpos de agua y que esa atribución será de exclusiva competencia del GADM de Espejo, una vez que se realicen los estudios correspondientes en los que se demuestre la existencia de necesidad técnica y social que justifique realizar la intervención para habilitación de espacios públicos recreacionales o área verde.
- d) Todos los taludes o zonas que se encuentren en terrenos con alta susceptibilidad a movimientos en masa serán cubiertos con vegetación arbórea o aSBUstiva propia de la zona, previa autorización de la instancia técnica municipal de medio ambiente.

Art.179.- Área de protección en cuerpos de agua, ríos, arroyos, lagunas y embalses.- Son áreas de protección las superficies que bordean los cuerpos de agua sean permanentes o intermitentes, naturales o artificiales, u ocupadas por éstos. Ello incluye:

- a) Los lechos de los cuerpos de agua;
- b) Fajas de 15 metros de ancho medidos horizontalmente hacia fuera del lecho y a lo largo de las márgenes de los cuerpos de agua, a partir de la línea de máxima creciente promedio anual. Si se trata de un río, esta faja se extenderá a 50 metros, en los clasificados como ríos dobles en la cartografía oficial del IGM.
- c) En el caso de que el cuerpo de agua esté rodeado de barrancos, taludes inestables o taludes con una inclinación mayor a 45 grados, las áreas de protección se extienden a:
 - i. Toda el área comprendida entre las márgenes y los bordes superiores del talud; y,
 - ii. Fajas de 15 metros de ancho, medidos horizontalmente, desde el borde superior del talud hacia fuera del cuerpo de agua; y,
- d) Para el caso de cauces de ríos, o quebradas en los que se han construido alcantarillas de paso de vía o alcantarillado de cajón, y se los haya o no rellenos, se respetarán las correspondientes fajas de seguridad considerando el borde superior del talud original del cauce.

Se prohíben las obras, construcciones o actuaciones que dificulten el curso de las aguas de los ríos, arroyos o cañadas, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, cualquiera sea el régimen de propiedad. Se exceptúan las obras de ingeniería orientadas al mejor manejo de las aguas.



Art.180.- Área de protección especial.- Se establecen áreas de protección especial en los siguientes casos:

Tabla 47. Áreas de protección especial

Servicio	Tipo	Área de protección
Oleoductos y poliductos	Especial	Desde el eje 15 m
Líneas de alta tensión 138 kV	Especial	Desde el eje 15 m
Líneas de alta tensión 32 y 64 kV	Especial	Desde el eje 7,50 m
Acueductos y canales aducción centrales hidroeléctricas	Especial	Desde el borde 10 m.
Canales de riego	Especial	Desde el borde 1,5 m
Retiro de construcción de 100 m desde el límite de las instalaciones de oleoductos, instalaciones eléctricas, centrales térmicas, lugares de almacenamiento de combustibles, explosivos, sustancias inflamables, etc.		

Art.181.- Rellenos y escombreras.- La recolección, transporte y disposición de los escombros, resultantes de una actividad civil o de un movimiento de tierras autorizado, es de responsabilidad de sus productores.

Los escombros que no puedan ser utilizados al interior del predio para su nivelación y que no sean objeto de un programa de recuperación y aprovechamiento, deberán ser dispuestos adecuadamente en escombreras cuya ubicación haya sido previamente definida y autorizada por el GADM de Espejo, estos sitios deberán contar con un manejo técnico y un sistema de drenaje y estabilización.

Cualquiera fuese el régimen de propiedad, se prohíbe el relleno de predios, depresiones, laderas o cauces naturales (ríos y quebradas) sin estudios técnicos y medidas de prevención, quedando bajo la responsabilidad de propietarios, promotores y generadores, las afectaciones que se ocasionen a la comunidad, naturaleza y ambiente.

Art.182.- Aguas subterráneas.- Se prohíbe verter, inyectar o infiltrar compuestos químicos, orgánicos o fecales, que, por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones del suelo o las aguas subterráneas.

Se prohíbe la extracción de aguas subterráneas sin autorización de los organismos competentes y los usos o instalaciones que provoquen filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia las aguas subterráneas. En caso de riesgos considerables, se deberá contar con estudios de impacto ambiental, en los que se establezcan las medidas para encarar tales riesgos en caso de ocurrir. Tales estudios deberán ser conocidos y aprobados por la dependencia municipal encargada del servicio de agua y la autoridad ambiental.

Las fosas sépticas domésticas sólo serán autorizadas previo estudio de que no contaminarán aguas subterráneas.

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

Art.183.- Zonas de riesgo.- Son los territorios con alta exposición y alta susceptibilidad frente a una amenaza, cuyas condiciones desfavorables, no permiten el desarrollo seguro de los pueblos y en este son necesarios adoptar políticas e implementar medidas para reducir los riesgos en el territorio.



La reducción del riesgo transita por diversas escalas de la planificación del desarrollo en niveles que van desde el nacional hasta el local, pasando por el sectorial y el territorial.

El COOTAD en su Disposición General Décimo Cuarta, Disposición agregada por Ley No. 00, publicada en Registro Oficial Suplemento 166 de 21 de Enero del 2014, establece que “por ningún motivo se autorizarán ni se regularizarán asentamientos humanos en zonas de riesgo y en general en zonas en las cuales se pone en peligro la integridad o la vida de las personas”

Las Resoluciones y Alertas emitidos por la SGR al igual que los Avisos, Boletines y Mapas Temáticos de Riesgo son mandatorios, en tal virtud el GAD Municipal en lo referente a cualquier tipo de riesgos o amenazas se sujetará y actuará apegado a los documentos cartográficos oficiales generados por la SGR y los utilizará para la identificación de amenazas, la determinación de niveles de riesgo para zonificación territorial y ubicación de asentamientos humanos.

SUBTÍTULO V

PERMISOS

CAPÍTULO I

REQUISITOS, CLASES DE PERMISOS E INFORMES

Art.184.- Generalidades. - El permiso es un acto administrativo del GADM-E que, a través de la instancia técnica municipal de planificación, confiere a una persona natural o jurídica la autorización para habilitar un terreno, ejecutar obras específicas y/o edificar.

Los trabajos de planificación urbana y arquitectónica, de ingeniería estructural, sanitaria, eléctrica, mecánica, química, de comunicaciones u otras, que requieran de aprobación y permiso municipal, deberán ser ejecutados bajo la responsabilidad de un profesional, conforme a las leyes de ejercicio profesional correspondientes.

Todos los profesionales que firmen documentación con la que se obtiene un permiso para cualquiera de estos trabajos de planificación deberán conocer que la responsabilidad recae sobre el profesional que firme solicitudes, planos, documentos técnicos, memorias o cálculos, tanto arquitectos como ingenieros, como se contempla en el artículo 1937 del Código Civil y en esta Normativa, en el Capítulo de infracciones y sanciones.

La instancia de Planificación considerará a la coordinación interdepartamental como principio fundamental de gestión de trámites, componiendo mesas técnicas donde estén todas las unidades que generan registros administrativos y requieren información que servirá para actualizar el catastro.

El modelo de gestión de las direcciones y jefaturas por mesas técnicas permitirá atender en un solo acto administrativo a los usuarios y a las unidades que demandan y generan información de los actos administrativos con sus respectivos registros, especialmente permitirá realizar las inspecciones de forma conjunta, que sirve para retroalimentar la información y mantener actualizado el catastro y ahorro de recursos y tiempo para los usuarios y la institución. La Dirección de Planificación será quien presida las mesas técnicas y la Jefatura de Planificación quien se encargue de la secretaria técnica de las mismas.



Todas las direcciones alimentarán información a la Unidad de catastros mediante el Sistema integrado de información o la plataforma informática que disponga el GADM de Espejo y que debe estar enlazada con el SINAT, donde se emitan los informes técnicos conforme lo establece el Art. 76, número 7 literal I, de la Constitución y el Art. 124 del COA, detallando la situación encontrada, identificando el caso particular, el margen de error encontrado, con un gráfico, con un cuadro de áreas y sustentado en los lineamientos técnicos dispuestos por el MIDUVI en el Acuerdo Ministerial 017-20 del 12 de mayo del 2020 y el COOTAD.

Art.185.- Requisitos para trámites varios.- El GADM-E tiene la obligación de revisar y despachar trámites técnicos que se regulan en base a requisitos siguientes:

a) Requisitos para certificado de clasificación de suelo:

1. Solicitud dirigida a Alcaldía suscrita por el propietario, en el formato establecido por el GADM-E;
2. Copia de la escritura debidamente registrada;
3. Copia simple del pago del impuesto predial del año en curso;
4. Certificado de no adeudar al Municipio y a la Empresa de Agua Potable (predios rurales no presentarán certificado de la Empresa de Agua Potable)
5. Plano del predio georeferenciado (UTM WGS84Z17S) en formato digital *.shp; y,
6. Copia simple de cédula y certificado de votación actualizado.

b) Requisitos para certificado de afectación por planes (PDOT o PUGS- E2032)

1. Solicitud dirigida a Alcaldía suscrita por el propietario, en el formato establecido por el GADM-E;
2. Copia de la escritura debidamente registrada;
3. Copia simple del pago del impuesto predial del año en curso;
4. Certificado de no adeudar al Municipio y a la Empresa de Agua Potable (predios rurales no presentarán certificado de la Empresa de Agua Potable)
5. Croquis de ubicación del predio; y,
6. Copia simple de cédula y certificado de votación actualizado.

c) Requisitos para certificado de jurisdicción:

1. Solicitud dirigida a Alcaldía suscrita por el propietario, en el formato establecido por el GADM-E;
2. Copia de la escritura debidamente registrada;
3. Copia simple del pago del impuesto predial del año en curso;
4. Plano del predio con coordenadas geo referenciales (UTM WGS84Z17S) en formato digital *.shp; y,
5. Correo electrónico, teléfono convencional o celular;
6. Copia simple de cédula y certificado de votación actualizado.
7. Certificado de no adeudar al Municipio y a la Empresa de Agua Potable (predios rurales no presentarán certificado de la Empresa de Agua Potable).

d) Requisitos para el certificado de uso y compatibilidad de suelo:

1. Solicitud dirigida a Alcaldía suscrita por el propietario, en el formato establecido por el GADM-E;
2. Copia simple del pago del impuesto predial del año en curso;
3. Croquis de la ubicación de predio; y,
4. Copia simple de cédula y certificado de votación actualizado.
5. Certificado de no adeudar al Municipio y a la Empresa de Agua Potable (predios rurales no presentarán certificado de la Empresa de Agua Potable)



e) **Implantación de actividad minera de aridos y petreos:**

1. Solicitud dirigida a Alcaldía para que la instancia de planificación atienda a través de una mesa técnica el requerimiento.
2. Levantamiento topográfico georeferenciado UTM-WGS8417S
3. Informe de gestión de riesgos
4. Informe de gestión ambiental y su normativa.
5. Copia simple de cédula y certificado de votación actualizado
6. Copia simple del pago del impuesto predial del año en curso
7. De ser favorable se procederá con la concesión onerosa de derecho de cambio de uso de suelo y se asignará la zonificación AE40000.

f) **Certificado de trazado vial:**

1. Solicitud dirigida a Alcaldía, suscrita por el propietario en el formato establecido por el GADM-E;
2. Copia de la escritura debidamente registrada;
3. Copia simple del pago del impuesto predial del año en curso;
4. Certificado de no adeudar al Municipio y a la Empresa de Agua Potable (predios rurales no presentarán certificado de la Empresa de Agua Potable)
5. Croquis de ubicación del predio; y,
6. Copia simple de cédula y certificado de votación actualizado.

Art.186.- Clases de permisos. - Los permisos que concede el GADM-E son los siguientes:

a) **Permiso para habilitación del suelo:** Es la autorización para ejecutar las obras de infraestructura necesarias para generar inmuebles susceptibles de uso en un predio, según las normas urbanas que para cada caso se establezcan;

1. Urbanizaciones;
2. Subdivisiones urbanas;
3. Subdivisiones rurales;
4. Integraciones parcelarias

b) **Permiso para edificar:** Los permisos para edificar los concederá la instancia técnica municipal de planificación bajo las siguientes modalidades:

1. **Trabajos varios:** Permiso para ejecutar obras nuevas, de ampliación o intervención en edificaciones existentes que tengan hasta 40 m²; construcción de cerramientos; modificación, demolición o reparación de construcciones existentes o de ampliación, modificación de fachadas; obras de mantenimiento y de acondicionamiento o adecuación; demoliciones, construcción de obras provisionales, pero excluyendo la ejecución de estructuras complejas que requieren de cálculo estructural. Este procedimiento se establece en Permisos de Trabajos Varios de esta Normativa; y,
2. **Edificación:** Autorización para ejecutar obras de construcción nueva, reconstrucción, remodelación y/o ampliación en un área superior a 40 m², previo informe de aprobación de planos y permiso de construcción.

c) **Permiso de habitabilidad:** Autorización que concede la dependencia encargada del GADM Espejo, para que una construcción entre en servicio cuando su ejecución haya finalizado conforme al permiso de construcción otorgado y previo informe favorable en la inspección final ejecutada por la mesa técnica; y,

Art.187.- Permiso para ocupación temporal de acera o calzada.- Permiso que otorga la instancia técnica municipal de planificación para la ocupación parcial de esos



elementos durante el proceso de construcción, cuando las restricciones del frente del lote o la magnitud de la obra lo justifican.

Art.188.- Permiso para ocupación de espacio público.- Permiso que otorga la instancia técnica municipal de planificación para la ocupación del espacio público con paradas de camionetas, taxis, buses en la calzada; carpas temporales en plazas y parques, puestos en ferias temporales. Los requisitos para su solicitud son:

- a) Solicitud dirigida a Alcaldía quien dispone a la instancia técnica municipal de planificación.
- b) Cédula de identidad y votación del solicitante
- c) Croquis y descripción del tipo de ocupación que solicita

Su emisión se realizará previo pago de la tasa correspondiente.

Art.189.- Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS).- El GADM-Espejo, a través de la instancia técnica municipal de planificación, emitirá el Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo que contiene los datos del propietario, ubicación, superficie, áreas construidas, especificaciones para el fraccionamiento del suelo (lote y frente mínimos), afectaciones existentes (por vías, áreas de protección de ríos, quebradas y otras), prohibiciones por riesgos naturales y antrópico, las especificaciones para la construcción (altura máxima, área libre mínima, retiros, usos, factibilidad de servicio y demás regulaciones pertinentes a cada caso específico).

Art.190.- Emisión del IPRUS.- El Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo se entregará en el término de siete (7) días a pedido del interesado. Tendrá un período de validez y vigencia de dos años a partir de la fecha de su emisión. Para su obtención, se deberá adjuntar la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida a Alcaldía suscrita por el propietario, en el formato establecido por el GADM-E;
- b) Copia simple de cédula y certificado de votación actualizado; y,
- c) Copia simple del pago del impuesto predial del año en curso.
- d) Certificado de no adeudar al Municipio y a la Empresa de Agua Potable (predios rurales no presentarán certificado de la Empresa de Agua Potable).

Art.191.- Procedimiento común.- Para la concesión de todo permiso se requiere una solicitud de la parte interesada que se presentará con toda la documentación requerida conforme a la naturaleza del permiso solicitado. Efectuadas las verificaciones y elaborados los informes técnicos necesarios, se emitirá la certificación o permiso requerido.

Se adjuntará a todo documento los deberes de los propietarios del suelo urbano y rural mencionado en el capítulo del régimen del suelo y edificación de la presente Normativa.

Art.192.- Revocabilidad de las autorizaciones y permisos.- El GADM-E podrá revocar o modificar autorizaciones y permisos, previo informe técnico y jurídico, debiendo considerar lo señalado en el artículo 480 del COOTAD.

CAPÍTULO II

URBANIZACIONES, SUBDIVISIONES E INTEGRACIONES

Art.193.- Urbanizaciones.- Entiéndase por urbanización todo fraccionamiento o subdivisión superior a diez lotes, con dotación de infraestructura vial, infraestructura de servicios, espacio público y áreas comunitarias; promovido por personas naturales y



jurídicas, públicas y privadas tales como cooperativas de vivienda, lotizaciones en suelo urbano, comités pro-mejoras, planes de vivienda de interés social entre otros que tengan las mismas características. Los proyectos de urbanizaciones deberán estar en zonas sin riesgo, a fin de que los urbanizadores garanticen a los futuros propietarios las redes de infraestructura y obras viales en terrenos estables; y sobre todo para que el crecimiento de la ciudad se vaya orientando desde el centro de la ciudad hacia las afueras de ésta. Este informe será dado por la instancia técnica municipal de planificación previa inspección al sitio. De no cumplir con este inciso se negará el permiso para urbanizar.

Art.194.- Procedimiento para el permiso de urbanización.- El permiso para urbanizar precisa de los siguientes requisitos:

Informe básico, informe previo de aprobación del anteproyecto, aprobación del proyecto definitivo, informe de avalúos y catastros, informe legal y certificado de intersección otorgado por la autoridad ambiental, de acuerdo a la escala e impacto del proyecto.

Se deberá contemplar las normas de Arquitectura y Urbanismo.

Las observaciones o correcciones de los procesos se cargarán en un sistema de seguimiento, para conocimiento del usuario.

La instancia técnica municipal de planificación deberá dar a conocer los requisitos para la aprobación de planos y los deberes de los propietarios del suelo rural y urbano como se indica en esta Normativa.

a) **Informe básico.** El informe básico tendrá validez de un año, el interesado presentará en la instancia técnica municipal de planificación la siguiente documentación:

1. Solicitud dirigida a Alcaldía quien dispone a la instancia técnica municipal de planificación, con la firma del o de todos los propietarios del predio o su representante legal y del arquitecto proyectista;
2. Copia simple de cédula y certificado de votación actualizado;
3. Copia simple del pago del impuesto predial del año en curso;
4. Dos copias impresas del plano topográfico georeferenciado (UTM WGS84Z17S) del estado original del predio (sin movimiento de tierras) en escala de dibujo 1: 1.000, en el que consten: la ubicación de todo el sistema vial circundante, rellenos pre-existentes, el borde superior del talud de ríos, quebradas y arroyos, líneas de transmisión de energía eléctrica u otra infraestructura que atravesase el predio, incluido archivo digital extensiones *.dxf o *.shp;
5. Memorias descriptivas de características generales del proyecto, que incluya certificado de intersección de la autoridad ambiental;
6. Informe de factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones, respectivamente otorgado por la entidad competente del servicio misma que definirá la temporalidad del servicio si no lo posee pero existe factibilidad de implantación;
7. Informe de técnica de vialidad otorgada por la entidad competente de Tránsito, Transporte y Seguridad Vial;
8. Copia simple de la escritura del terreno debidamente registrada; y, certificado de gravámenes original actualizado.
9. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo.



10. Archivo digital de planos y/o memorias en formato *.pdf con firma digital estampada desde cualquier tipo de software, por el propietario y el profesional responsable.
- b) **El informe de anteproyecto de urbanización.** Tendrá nivel de anteproyecto con validez por dos años, no representa permiso de urbanización, por lo cual no puede utilizarse para otros fines ni confiere derechos o permisos, se emitirá previa presentación de la siguiente documentación:
1. Solicitud dirigida a Alcaldía quien dispone a la instancia técnica municipal de planificación, con la firma del o de todos los propietarios del predio o su representante legal y del arquitecto proyectista;
 2. Copia simple de cédula y certificado de votación actualizado;
 3. Copia simple del pago del impuesto predial del año en curso;
 4. Informe Básico para Urbanizar debidamente despachado;
 5. Copia simple de la escritura del terreno debidamente registrada; y, certificado de gravámenes original actualizado.;
 6. Plano topográfico geo referenciado (UTM WGS84Z17S) del predio en escala 1: 1.000, presentado y aprobado en condiciones definidas en la etapa del Informe Básico, incluido archivo digital extensiones *.dxf o *.shp;
 7. Planos de perfiles de rasantes de calles, con diseño geométrico de las vías y sus respectivas memorias y presupuestos;
 8. De existir ríos, quebradas, informe de la instancia municipal encargada de avalúos y catastros en relación al área de afectación del borde superior de esos elementos, con la obligación de no dar uso a las franjas de protección;
 9. Tres (3) copias impresas del anteproyecto en escala de dibujo 1:1000, y una copia digital extensiones *.dxf o *.shp, con la delimitación del predio, especificando sus colindantes, conteniendo:
 - iii. Diseño vial integrado a la red existente y adaptado a la red vial del Plan de Movilidad;
 - iv. División de lotes, adosamientos y retiros;
 - v. Equipamiento comunitario y áreas verdes;
 - vi. Secciones transversales del terreno (longitudinal y transversal) para establecer pendientes y visualizar rellenos, cortes y obras de estabilización y drenaje;
 - vii. Tarjeta de identificación, con la clave catastral, ubicación, nombres y firmas del promotor y del arquitecto responsable del proyecto;
 - viii. Informe de factibilidad de servicios otorgado por la entidad encargada del mismo; y,
 - ix. Informe de vialidad técnica otorgada por la Autoridad competente; y,
 - x. Cuadro de datos con la superficie y porcentajes de los elementos previstos en el predio a urbanizar: áreas útiles, de vías y aceras, de afectación, de protección, de equipamientos, densidades bruta y neta, listado de lotes numerados, sus frentes, superficies y linderos, en referencia al cuadro siguiente:

Tabla 48. CUADRO DE ÁREAS

CUADRO DE ÁREAS		
ÁREA DE TERRENO	u	PORCENTAJE
ÁREA BRUTA (determinada mediante el análisis comparativo entre el área de levantamiento topográfico, área de la escritura y área constante en el catastro)		
ÁREA DE AFECTACIONES	M ²	



CUADRO DE ÁREAS		
ÁREA DE TERRENO	u	PORCENTAJE
(Fajas de protección de quebradas, ríos, oleoducto, poliductos, líneas de transmisión EMELNORTE o similares, área que se reserva el propietario).		
ÁREA UTIL (Área bruta menos el área de afectaciones).	M ²	100%
ÁREA COMUNAL	M ²	(del 15 al 25%)
ÁREA DE VÍAS	M ²	%
ÁREA DE LOTES	M ²	%
NÚMERO DE LOTES	#	

10. Archivo digital de planos y/o memorias en formato *.pdf con firma digital estampada desde cualquier tipo de software, por el propietario y el profesional responsable.

Art.195.- Informe de proyecto definitivo.- Para la aprobación del proyecto definitivo de urbanización, se presentará a la instancia técnica municipal de planificación lo siguiente:

- a) Solicitud dirigida a Alcaldía quien dispone a la instancia técnica municipal de planificación, firmada por el promotor y arquitecto responsable;
- b) Copia simple de la escritura del terreno debidamente registrada; y, certificado de gravámenes original actualizado;
- c) Copia simple de cédula y certificado de votación actualizado;
- d) Copia simple del pago del impuesto predial del año en curso;
- e) Informe Básico debidamente despachado;
- f) Informe de aprobación del anteproyecto de urbanización (original o copia certificada);
- g) Memoria técnica gráfica del proyecto que incluya antecedentes, condicionantes físicas del terreno, evaluación de riesgos, impactos ambientales, condicionantes urbanas, propuesta urbana, propuesta vial, cálculo de áreas verdes–comunales y equipamientos en función de las Normas de Arquitectura y Urbanismo y otros estudios especiales de ser requeridos;
- h) Informes originales y planos debidamente aprobados de las redes de agua potable, alcantarillado, eléctrica, telefonía y movilidad;
- i) Garantías que se otorgarán para asegurar la ejecución de las obras;
- j) Comprobante de pago del impuesto predial del año en curso;
- k) Planos de proyecto en detalle del equipamiento comunitario y áreas recreativas que incluyan cortes transversales que grafiquen la volumetría urbana propuesta;
- l) Para los proyectos urbanísticos en zonas especiales residenciales o en sectores donde no haya servicio de infraestructura, el urbanizador o propietario deberá presentar el informe y aprobación de los estudios, por parte de la entidad encargada del agua en el cantón, que posibilite un proyecto de auto tratamiento de aguas residuales y auto abastecimiento de agua potable, las cuales serán ejecutadas por el urbanizador y/o propietario;
- m) Certificado de Intersección favorable, emitido por la institución competente, en función de la escala e impacto del proyecto al ambiente; y,
- n) Dos copias impresas (2) del proyecto de urbanización, escala de dibujo 1:1000, y una copia digital extensiones *.dxf o *.shp con firma digital, conteniendo:



1. Ubicación hasta en escala 1:5000 con coordenadas georeferenciadas (UTM WGS84 Z17S), se utilizarán los puntos de control horizontal adquiridos para el otorgamiento del informe básico;
 2. Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes, de acuerdo a escrituras y levantamiento topográfico georeferenciado (UTM WGS84 Z17S);
 3. Diseño vial integrado al sistema existente, basado en un estudio de tráfico;
 4. División en lotes producto del diseño urbano, con sus respectivos cuadros de linderos; En el plano urbanístico, las manzanas y lotes deben ser numerados empezando por el norte y el ubicado más a la derecha y acotado en los dos sentidos y en lotes irregulares en todos sus lados;
 5. Equipamiento comunitario y áreas recreativas, con sus respectivos cuadros de linderos;
 6. Dos (2) cortes mínimos del terreno, para identificar pendientes, ríos, quebradas;
 7. Cuadro de datos con superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías, calzadas y aceras, áreas de afectación, de protección, comunal (equipamientos y área verde), densidad de población bruta y neta utilizada en el proyecto; listado total de lotes con numeración continua, linderos, dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes y superficie; previa coordinación con la instancia técnica municipal de planificación;
 8. Presupuesto y Cronograma de obras por ingenierías y global, el cual deberá cumplirse a cabalidad para la devolución de las garantías;
 9. Tarjeta de identificación con la clave catastral, ubicación, registro y firmas del arquitecto responsable del proyecto y del propietario y/o representantes legales; y,
 10. En cada uno de los planos, irá la tarjeta de identificación y las firmas del profesional arquitecto o ingeniero responsable del proyecto, con su respectivo registro profesional, y, del propietario con el número de cédula correspondiente y/o de los representantes legales.
- o) Archivo digital de planos y/o memorias en formato *.pdf con firma digital estampada desde cualquier tipo de software, por el propietario y el profesional responsable.

En proyectos de urbanización que supongan más de 30.000 m² de habilitación de suelo, más de 10.000 m² de construcción, que correspondan a las tipologías residencial, comercial y de servicios de jerarquía urbana, industrial I3 e I4, o de equipamiento urbano, se requerirá adicionalmente un estudio ambiental en el que se identifiquen los posibles impactos que el proyecto puede generar y las alternativas para evitarlos o restringirlos; un informe de compatibilidad con otros usos existentes en el área de influencia del proyecto, durante su construcción u operación. El informe de estudio ambiental deberá tener aprobación de la autoridad ambiental responsable, en función de la escala e impacto del proyecto.

Todo proyecto deberá respetar el ecosistema en el que se están proyectando; la planificación será constatada a través de una inspección y el plano geo referenciado donde se incluyan los árboles y áreas de protección de ecosistemas.

Art.196.- Urbanización por etapas.- Las urbanizaciones que requieran ejecutarse por etapas cuando sea técnicamente factible, para la aprobación de los planos detallarán gráficamente las etapas propuestas, mismas con las que se emitirá el informe de aprobación del anteproyecto y la aprobación de proyecto definitivo, que una vez otorgado será válido para la etapa solicitada



Art.197.- Urbanizaciones y proyectos de vivienda de interés social.- Son urbanizaciones y proyectos de vivienda de interés social:

- a) Las proyectadas y promovidas por organizaciones sociales legalmente constituidas por el ente rector de la vivienda o indirectamente por este organismo en apoyo a instituciones públicas y privadas, (empresas, construcciones individuales, cooperativas de vivienda, organizaciones pro-vivienda) y, que previamente el GADM-E, las califique como tales; y,
- b) Las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo, deberán ser previamente calificados por el GADM-E, ente rector de la vivienda y ente rector de la política social.

El procedimiento de aprobación está establecido en los artículos para los procesos y permisos de urbanizaciones.

Art.198.- Condiciones y requisitos mínimos para urbanizaciones y proyectos de vivienda de interés social.- Para el desarrollo de urbanizaciones y proyectos de vivienda de interés social se cumplirá con los parámetros mínimos:

- a) **Implantación:** Las urbanizaciones y/o proyectos de vivienda de interés social deberán implantarse y desarrollarse únicamente en suelo urbano o rural que cuenten con certificados de evaluación de riesgos y de factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telefónica, o presenten soluciones de autoabastecimiento debidamente aprobado por las empresas correspondientes.
- b) **Normas de zonificación:** Para el desarrollo de urbanizaciones y/o proyectos de vivienda de interés social, al predio se le otorgará zonificación R122-80D previo informe técnico de la instancia de planificación.
- c) **Equipamiento comunal:** La construcción de las obras de equipamiento comunal será de responsabilidad del promotor. La magnitud de estos equipos se calculará en función del número de habitantes proyectados y de las especificaciones contenidas en el cuadro de números de las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
- d) **Garantía de cumplimiento de obras:** Para garantizar el cumplimiento de las obras de infraestructura, en proyectos de interés social, exclusivamente de Instituciones Públicas, quedarán hipotecados todos los lotes con prohibición expresa de enajenar de mínimo cinco años como dispone el Código Civil o hasta que se ejecute la totalidad de las obras, debidamente notificada al Registrador de la Propiedad.

Art.199.- Urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo.- Para los procesos de aprobación de proyectos de urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo, que son aquellas que se promoverá para una organización legalmente constituida la que, evaluada su condición socioeconómica, se someterá a los procesos y etapas que garanticen consolidar el proyecto en el plazo máximo de diez años.

La evaluación de la condición socio-económica de los interesados agrupados en una organización social determinada, se realizará a través de la presentación de los siguientes documentos:

- a) Solicitud dirigida a alcaldía quien dispone a la instancia técnica municipal de planificación, sobre la evaluación de la condición socio-económica de la organización social; Certificado del registro de la propiedad de cada uno de los socios de no tener bienes y raíces;
- b) Certificado de ingresos; y,



c) Certificado de afiliación al IESS.

En lo que se refiere a características, plazos y modalidad de realización, y según determine la municipalidad, las obras de infraestructura y comunales podrán ser realizadas progresivamente por etapas y entregadas al GADM-E y a sus empresas, por etapas concluidas o en su totalidad. Su terminación no constituirá condición para la legalización de títulos de propiedad en el caso de las urbanizaciones de interés social.

Art.200.- Etapas de las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo.- El proceso de urbanización se sujetará las siguientes etapas evolutivas:

- a) **Etapas 1.- Implantación:** en un plazo máximo de dos años se deberán realizar las obras de replanteo, apertura, estabilización y drenaje, y rasanteo de vías, dotación de grifos comunitarios, pozos sépticos en áreas autorizadas por la Empresa de Agua Potable y Alcantarillado.
- b) **Etapas 2.- Conformación:** en un plazo máximo de seis años incluidos el tiempo de la primera etapa, se deberá cumplir con las obras de construcción de bordillos, afirmado de vías, red matriz de agua potable, colectores, principal de alcantarillado, red matriz de energía eléctrica, áreas verdes y comunales habitables; y,
- c) **Etapas 3.- Consolidación:** y en el tiempo restante (dos años), la organización social deberá realizar la entrega de las obras de infraestructura terminadas (agua potable, energía eléctrica, alcantarillado y vialidad), a las respectivas empresas.

Para garantizar el cumplimiento de las etapas evolutivas de la urbanización quedarán hipotecados todos los lotes, con capacidad de aceptación de segunda hipoteca, debidamente notificada al Registrador de la Propiedad. Esta garantía será aplicable exclusivamente para proyectos de Instituciones Públicas.

Art.201.- Aprobación de la urbanización.- Una vez que la instancia técnica municipal de planificación haya emitido su informe técnico de aprobación del proyecto urbanístico, será remitido a procuraduría síndica para que se encargue del trámite legal administrativo correspondiente.

La instancia municipal encargada de avalúos y catastros determinará el costo de las garantías por las obras de infraestructura, las cuales deben ser rendidas previo al despacho del trámite de aprobación de la urbanización, bajo responsabilidad de la procuraduría síndica.

El comprobante de pago del fondo de garantía recibido en procuraduría síndica por parte del urbanizador será remitido a Tesorería General para su control y custodia, adjuntando Cédula de identidad, certificado de votación, certificado del nombramiento de la persona natural o jurídica que representa el urbanizador y copia certificada del informe técnico que determina el costo de la garantía.

Una vez que la Alcaldía o su delegado haya aprobado la urbanización, la Secretaría General archivará la documentación y una copia del plano aprobado, y distribuirá las restantes copias digitales a las Instancias Técnicas municipales de: Planificación, Fiscalización, Avalúos y Catastros, Procuraduría Síndica, Registro de la Propiedad.

La Resolución Administrativa se protocolizará en una Notaría del Cantón y se inscribirá en el Registro de la Propiedad. Una vez inscrita, será la autorización para ejecutar las obras y servirá de título de transferencia de dominio de las áreas e instalaciones públicas y comunales a favor del GADM-E, las cuales no podrán enajenarse.



El urbanizador entregará una copia certificada de las escrituras inscritas a procuraduría síndica y una copia certificada a secretaría general del GADM-E.

Art.202.- Plazos para establecer obras de urbanización.- Para el cálculo de tiempos o plazos para ejecutar las obras de infraestructura en los proyectos de urbanización, se establecerá de mutuo acuerdo con el propietario en base al siguiente cuadro:

Tabla 49. Plazos para establecer Obras de Urbanización

Lotes	Plazo	Prorroga Máxima
11 – 50	2 años	1 año
51 – 200	3 años	1.5 años
201 a mas	4 años	años

Art.203.- Subdivisiones urbanas.- Se considera fraccionamiento o subdivisión urbana la división de terreno de dos hasta diez lotes en suelo urbano, con frente o acceso a la vía pública existente o en proyecto, de acuerdo a lo establecido en el artículo 470 del COOTAD.

Art.204.- Requisitos para subdivisiones urbanas.- La Instancia Técnica Municipal de Planificación emitirá permisos para subdividir o reestructurar un predio, en base a informes técnicos y legales que se sustentarán en la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida a Alcaldía, firmada por el propietario(s) del predio o su representante(s) legal y el profesional responsable;
- b) Copia simple de cédula y certificado de votación actualizado;
- c) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS);
- d) Copia simple de la escritura del terreno debidamente registrada; y, certificado de gravámenes original actualizado;
- e) Certificado de factibilidad de servicios otorgado por la entidad encargada responsable de agua potable y energía eléctrica, respectivamente;
- f) Copia simple del pago del impuesto predial del año en curso;
- g) En caso de particiones que se originen a efecto de sucesión por causa de muerte, se requerirá sentencia o acta notarial de posesión efectiva, debidamente inscrita en el registro de la propiedad; y,
- h) En caso de particiones judiciales, se adjuntará copia certificada de la demanda, con su respectivo auto de calificación; y,
- i) Dos copias impresas (2) del proyecto de urbanización, escala de dibujo 1:1000, , firmados por el propietario del inmueble o su representante legal, conjuntamente con el arquitecto o profesional responsable de los mismos, que contengan:
 1. Curvas de nivel, accidentes del terreno, construcciones con datos de número de pisos y tipos de cubierta, líneas de alta tensión, oleoductos, poliductos, acueductos, afectaciones viales, acequias, canales, y quebradas;
 2. Sección transversal de las calles existentes y proyectadas, de quebradas y ríos, en escala adecuada;
 3. Cuadro de datos con las superficies y porcentajes de área total del predio a subdividir, área útil, áreas de vías, calzada y aceras, área de afectación, área de protección, área comunal (equipamiento y área verde), y clave catastral; y de áreas con el listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones de frente, fondo y laterales de los lotes);
 4. Cronograma valorado de las obras de infraestructura, de requerirse;



5. De existir afectaciones o bordes de ríos o quebradas, informe previo de la instancia municipal encargada de avalúos y catastros en el que se establezca el límite superior de quebrada; y,
 6. En caso de reestructuración urbana, la documentación de aquellos lotes involucrados, sin perjuicio de que sea impuesta por el Gobierno Municipal previa notificación a los propietarios.
 7. Deben estar separados en dibujos diferenciados el levantamiento topográfico y la propuesta de subdivisión.
- j) Archivo digital en formatos *.shp, o *.dxf, debidamente georeferenciados (UTM WGS84 Z17S)
- k) Archivo digital de planos y/o memorias en formato *.pdf con firma digital estampada desde cualquier tipo de software, por el propietario y el profesional responsable.

Art.205.- Trámite de subdivisiones urbanas.- La instancia técnica municipal de planificación emitirá el informe técnico en el término máximo de diez (10) días laborables contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud. En caso de que el informe fuere negativo, deberán señalarse las razones y las recomendaciones correspondientes mediante el Sistema.

El informe técnico tendrá validez de dos años a partir de la fecha de su emisión.

En base del informe técnico, procuraduría síndica se encargará del trámite jurídico administrativo, elaborará el respectivo informe legal en el término de 10 días, y de ser el caso redactará la minuta de transferencia de las áreas comunales a favor del GAD Municipal.

Amparada en los Informes Técnicos-Jurídicos favorables, el director de planificación, autorizará el fraccionamiento del inmueble, mediante los formularios de subdivisión que para el efecto deberán contener todos los datos técnicos de los lotes de terrenos fraccionados a consecuencia de la subdivisión.

Los proyectos de subdivisión mayores a 10 lotes dentro de la zona urbana, deberán sujetarse a las normas y tramites de Urbanización y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos, establecidas por los organismos competentes y someterse a la aprobación previa de estos. El urbanizador construirá y entregará sin costo al GADM-E las redes de infraestructura.

Art.206.- Procedencia de las subdivisiones.- Para el fraccionamiento de inmuebles que tengan como finalidad la enajenación de los lotes de terreno fraccionados, dichos lotes deberán cumplir con los parámetros establecidos en la zonificación del predio a fraccionar.

Art.207.- Garantía por subdivisión urbana.- Las subdivisiones de lotes que, producto del diseño urbanístico de la misma, presenten vías internas en el predio y no cuenten con todas las obras de infraestructura, otorgarán una garantía real y constante o bancaria, igual al 100% del valor de las obras a realizar.

Art.208.- Área útil para el porcentaje del área verde fraccionada.- Para el cálculo del porcentaje de las áreas verdes y comunales que obligatoriamente debe dejarse a favor del GADM, se entenderá por área útil, a la resultante de restar del área bruta total del predio los siguientes elementos: los bordes de quebrada y sus áreas de protección, riberas de los ríos y áreas de protección, zonas de riesgo, zonas del predio con inclinaciones mayores a 30 grados, playas y áreas de protección ecológica, afectaciones viales, y afectaciones por redes de infraestructura.



De conformidad a lo establecido, el porcentaje para áreas verdes o comunales no será menor al 15%, en todo caso estarán conforme al artículo 424 del COOTAD.

Art.209.- Contribución de áreas verdes o comunales por subdivisión.- Cuando se trate de subdivisiones de un área igual o mayor de 3.000m², el 15% se entregará obligatoriamente en terreno para área de equipamiento urbano, y se lo computará de la totalidad del área útil del predio; el área de terreno entregada conformará un solo cuerpo y tendrá frente por lo menos a una vía pública.

La contribución del 15% de área para equipamiento urbano a favor del GADM se compensará mediante pago en dinero en efectivo de acuerdo al avalúo catastral, únicamente en los casos en que el área a subdividirse sea menor a los 3.000m²; en todo caso el pago a exigirse se calculará del valor que resulte de la superficie equivalente al 15% de la totalidad del área útil a subdividirse.

En casos especiales de donación, particiones judiciales, extra judiciales y de copropietarios de escasos recursos, se solicitará informe a la instancia municipal encargada del desarrollo social o comunitario misma que determinará la condición social y económica de los propietarios para exonerar o disminuir el pago a exigirse, que se calculará del valor que resulte de la superficie equivalente al 7,5% de la totalidad del área útil a subdividirse.

En todo caso se estará a lo dispuesto por la Procuraduría General del Estado mediante oficio número 00155 del 16 de febrero de 2016.

Art.210.- Subdivisión rural.- Se considera subdivisión rural al fraccionamiento que afecta a terrenos situados en suelo rural destinados a cultivos, explotación agropecuaria o aprovechamiento extractivo. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la Ley, en sujeción a lo establecido en el artículo 471 del COOTAD.

En asentamientos humanos no clasificados como urbanos, que se han conformado como núcleos concentrados y que posean una edificación comunal, con una plaza pública o cancha multifunción, podrán fraccionarse hasta en un lote mínimo de 400 m² los predios que se encuentren en una zona equidistante de doscientos metros (200 m.) al predio donde se ubique la plaza o cancha, estos predios cumplirán con la relación frente-fondo de la zonificación en que se encuentren y se calculará su frente mínimo conforme a la fórmula $f_m = \sqrt{(S/R)}$, donde f_m = frente mínimo, S = superficie del lote a obtener, y R = proporción de relación frente-fondo; los demás lotes mínimos rurales deben cumplir con la zonificación establecida en la presente ordenanza.

Art.211.- Requisitos para subdivisión rural.-

- a) Solicitud dirigida a Alcaldía quien dispone a la instancia técnica municipal de planificación, firmada por el propietario(s) del predio o su representante(s) legal y el profesional responsable, que indique petición detallada;
- b) Copia simple de la escritura del terreno debidamente registrada; y, certificado de gravámenes original actualizado con historial;
- c) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS);
- d) Copia simple del pago del impuesto predial del año en curso;
- e) Copia simple de cédula y certificado de votación actualizado del propietario (s); y,
- f) Dos copias impresas (2) del proyecto de urbanización, escala de dibujo 1:1000, , firmados por el propietario del inmueble o su representante legal, conjuntamente con el arquitecto o profesional responsable de los mismos, que contengan:



1. Curvas de nivel, accidentes del terreno, construcciones con datos de número de pisos y tipos de cubierta, líneas de alta tensión, oleoductos, poliductos, acueductos, afectaciones viales, acequias, canales, y quebradas;
 2. Sección transversal de las vías existentes y proyectadas, de quebradas y ríos, en escala adecuada;
 3. Cuadro de datos con las superficies y porcentajes de área total del predio a subdividir, área útil, áreas de vías, área de afectación, área de protección, clave catastral; y de áreas con el listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones de frente, fondo y laterales de los lotes);
 4. De existir afectaciones o bordes de ríos o quebradas, informe previo de la instancia municipal encargada de avalúos y catastros en el que se establezca el límite superior de quebrada; y,
 5. Deben estar separados en dibujos diferenciados el levantamiento topográfico y la propuesta de subdivisión.
- g) Archivo digital en formatos *.shp, o *.dxf, debidamente georeferenciados (UTM WGS84 Z17S)
- h) Archivo digital de planos y/o memorias en formato *.pdf con firma digital estampada desde cualquier tipo de software, por el propietario y el profesional responsable.

Art.212.- Contribución de áreas comunales o verdes en subdivisiones rurales.-

En el caso de subdivisiones rurales, no entregarán a favor del GADM la contribución de áreas verdes y comunales previsto en el artículo 424 del COOTAD.

Art.213.- Casos especiales de subdivisión.- Se consideran los siguientes como casos especiales de subdivisión:

1. En subdivisiones urbanas de un predio por herencia, el tamaño del lote mínimo podrá ser inferior a lo establecido en la zonificación del sector incluyendo el área que se reserva el propietario, pero en ningún caso será menor a 160,00m² con 8 metros de frente mínimo, así como en las donaciones entre familiares cuyo grado de parentesco vaya desde el primero al tercero de consanguinidad por no existir lucro, se exigirá que los lotes tengan las longitudes y dimensiones antes citadas;
2. En subdivisiones rurales de un predio por herencia, el tamaño del lote mínimo podrá ser inferior a lo establecido en la zonificación del sector incluyendo el área que se reserva el propietario, pero en ningún caso será menor a 1.000,00m² con 18 metros de frente mínimo en proporción 1:3, así como en las donaciones entre familiares cuyo grado de parentesco vaya desde el primero al tercero de consanguinidad por no existir lucro, se exigirá que los lotes tengan las longitudes y dimensiones antes citadas;
3. En las particiones judiciales y extrajudiciales urbanas realizadas antes de la vigencia de del COOTAD (de 19 de octubre del 2010), y en particiones judiciales y extrajudiciales rurales realizadas antes de la vigencia de Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales (14 de marzo de 2016), se fraccionará el predio de acuerdo a las condiciones en las cuales se inscribió en el registro de la propiedad, en base al informe técnico y certificación de linderos emitidos por la instancia técnica municipal de planificación; y,
4. En los fraccionamientos que realice toda institución pública en terrenos públicos de dominio privado.



5. En casos de fraccionamiento urbano o rural en propiedad privada con fines de donación para servicios públicos o proyectos de interés público, la superficie del lote solicitado será la requerida por la necesidad del servicio público a implantar.
6. En caso de fraccionamiento de hecho causado por afectación pública de cualquier índole o por causas de fenómenos naturales o accidentes geográficos, se procedera como una subdivisión según la clase de suelo donde se encuentre el predio, se aprobarán las fracciones resultantes con la superficie y dimensiones que la afectación produjo, este tipo de fraccionamiento está exento de la contribución del porcentaje de áreas verdes.

En los casos de los numerales 1 y 2 los predios resultantes no serán objeto de transferencia de dominio, ni enajenación o compraventa durante un plazo de cinco años en concordancia con lo dispuesto por el Código Civil, los predios resultantes de los numerales 1, 2 y 3 no podrán acogerse a los casos especiales de los numerales 1, 2 durante la vigencia del PUGS, esto es hasta el año 2032.

Para la autorización de los casos especiales de los numerales 1 y 2, se requerirá informe previo de la instancia técnica municipal de planificación y de procuraduría municipal.

Art.214.- Requisitos para integración parcelaria.- El GAD municipal de Espejo emitirá permisos para integración parcelaria, en base a informes técnicos y legales que se sustentarán en la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida a Alcaldía, firmada por el propietario(s) del predio o su representante(s) legal y el profesional responsable;
- b) Copia simple de cédula y certificado de votación actualizado;
- c) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS) de cada predio a integrarse;
- d) Copia simple de la escritura del terreno debidamente registrada; y, certificado de gravámenes original actualizado con historial, de los predios a integrarse;
- e) Certificado de factibilidad de servicios otorgado por la entidad encargada responsable de agua potable y energía eléctrica, respectivamente, para cada predio a integrarse;
- f) Copia simple del pago del impuesto predial del año en curso de cada predio a integrarse;
- g) Certificado de gravámenes original y actualizado de cada predio a integrarse;
- h) En caso de predios productos particiones que se originen a efecto de sucesión por causa de muerte, se requerirá sentencia o acta notarial de posesión efectiva, debidamente inscrita en el registro de la propiedad; y,
- i) En caso de predios producto de particiones judiciales, se adjuntará copia certificada de la demanda, con su respectivo auto de calificación; y,
- j) Dos copias impresas (2) del proyecto de integración, escala de dibujo 1:1000, , firmados por el propietario del inmueble o su representante legal, conjuntamente con el arquitecto o profesional responsable de los mismos, que contengan:
 1. Curvas de nivel, accidentes del terreno, construcciones con datos de número de pisos y tipos de cubierta, líneas de alta tensión, oleoductos, poliductos, acueductos, afectaciones viales, acequias, canales, y quebradas;
 2. Sección transversal de las calles existentes y/o proyectadas, de quebradas y ríos, en escala adecuada;



3. Cuadro de datos con las superficies y porcentajes de área total del predio a integrar, área útil, áreas de vías, calzada y aceras, área de afectación, área de protección, área comunal (equipamiento y área verde), y clave catastral; y de áreas con el listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones de frente, fondo y laterales de los lotes);
 4. De existir afectaciones o bordes de ríos o quebradas, informe previo de la instancia municipal encargada de avalúos y catastros en el que se establezca el límite superior de quebrada; y,
 5. En caso de reestructuración urbana, la documentación de aquellos lotes involucrados, sin perjuicio de que sea impuesta por el Gobierno Municipal previa notificación a los propietarios.
 6. Deben estar separados en dibujos diferenciados el levantamiento topográfico y la propuesta de integración.
- k) Archivo digital en formatos *.shp, o *.dxf, debidamente georeferenciados (UTM WGS84 Z17S)
- l) Archivo digital de planos y/o memorias en formato *.pdf con firma digital estampada desde cualquier tipo de software, por el propietario y el profesional responsable.
- Para el caso de integraciones parcelarias se contemplaran el mismo procedimiento y requisitos para subdivisiones

CAPÍTULO III

EDIFICACIONES

Art.215.- Consultas sobre anteproyectos de edificaciones.- Los proyectistas pueden efectuar consultas sobre sus anteproyectos, incluso de conjuntos habitacionales o de otros usos, a la instancia técnica municipal de planificación, que emitirá un informe en el término de diez (10) días laborables. Se deberá adjuntar los siguientes documentos:

- a) Solicitud dirigida a Alcaldía quien dispone a la instancia técnica municipal de planificación, firmada por el propietario(s) del predio o su representante(s) legal y el arquitecto responsable, que indique petición detallada;
- b) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS) (IPRUS);
- c) Copia simple de cédula y certificado de votación actualizado;
- d) Copia simple del pago del impuesto predial del año en curso;
- e) Copia simple de la escritura del terreno debidamente registrada;
- f) Dos Copias de los planos del proyecto arquitectónico;
- g) Cuadro de áreas, número de viviendas, comercios, oficinas u otros, COS en planta baja, COS total; y,
- h) Para gasolineras y estaciones de servicio, se presentará informes de compatibilidad y factibilidad de implantación, concedidos por la instancia técnica municipal de planificación del GADM-E y la Agencia de Regulación y Control Hidrocarburo (ARCH).
- i) Archivo digital en formatos *.shp, y *.dxf, debidamente georeferenciados (UTM WGS84 Z17S).
- j) Archivo digital de planos y/o memorias en formato *.pdf con firma digital estampada desde cualquier tipo de software, por el propietario y el profesional responsable.



El informe del anteproyecto tendrá validez por dos años y es solo de carácter informativo, por lo cual no puede utilizarse para otros fines ni confiere derechos o permisos.

Art.216.- Informe de compatibilidad de uso de suelo y factibilidad de implantación de gasolineras y estaciones de servicio.- Para obtener el informe de compatibilidad de uso de suelo y factibilidad de la implantación de gasolineras y estaciones de servicio, se deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida a Alcaldía quien dispone a la instancia técnica municipal de planificación, firmada por el propietario(s) del predio o su representante(s) legal, que indique petición detallada;
- b) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS) (IPRUS);
- c) Copia simple de cédula y certificado de votación actualizado;
- d) Copia simple del pago del impuesto predial del año en curso;
- e) Plano de ubicación sobre levantamiento topográfico georeferenciado (UTM WGS84 Z17S) del predio a escala 1:1000, con referencia de calles avenidas, aceras (incluyendo indicaciones de postes y árboles y otros elementos naturales existentes), en un radio de 200 metros;
- f) Informe de la instancia municipal encargada de avalúos y catastros, relativa a la existencia de quebradas o rellenos; y,
- g) Archivo digital en formatos *.shp, y *.dxf, debidamente georeferenciados (UTM WGS84 Z17S).
- h) Archivo digital de planos y/o memorias en formato *.pdf con firma digital estampada desde cualquier tipo de software, por el propietario y el profesional responsable.

La factibilidad y proyectos para Estaciones de Servicios y Gasolineras se fundamentarán en los artículos respectivos a la materia contenidos en las Normas de Arquitecturas y Urbanismo.

El informe de compatibilidad y factibilidad de implantación tendrá validez de 90 días, en el cual deberá efectuarse la presentación del proyecto definitivo, sin que éste signifique el otorgamiento de ningún derecho, más que el de su admisión a trámite.

Art.217.- Aprobación de planos.- La instancia técnica municipal de planificación, deberá aprobar toda nueva construcción, reconstrucción, remodelación o ampliación de edificaciones existentes. Los planos deberán presentarse suscritos por el propietario(s) o su representante(s) legales y por el profesional responsable del proyecto. Tendrá diez días laborables para la emisión.

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

El GADM-E deberá dar a conocer en su sitio web los requisitos para la aprobación de planos los deberes de los propietarios del suelo rural y urbano como se indica en esta Normativa y sobre la responsabilidad y las multas que el profesional y el propietario tendrán sobre la obra, ya sea bajo Dirección Técnica o Construcción amparándose en el Código Civil, artículo 1937, y basados en lo dispuesto en esta ordenanza.

Art.218.- Requisitos para la aprobación de planos para edificación.- Para la aprobación de los planos de edificación se precisa presentar:



- a) Solicitud dirigida a Alcaldía quien dispone a la instancia técnica municipal de planificación, firmada por el propietario(s) del predio o su representante(s) legal y el arquitecto responsable;
- b) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS) (IPRUS);
- c) Copia simple de cédula y certificado de votación actualizado;
- d) Copia simple de la escritura del terreno debidamente registrada; y, certificado de gravámenes original actualizado;
- e) Hoja de registro solicitada por el INEC;
- f) Tres copias impresas de planos arquitectónicos de la edificación, dibujados en escala adecuada (1:100 / 1:50), con tarjeta de identificación en la que conste la clave catastral del predio;
- g) La implantación debe estar graficada sobre levantamiento topográfico georreferenciado (UTM WGS84 Z17S), con su respectivo archivo digital, debe incluir como mínimo, la línea de fábrica, la línea de acera, el eje de la vía(s) a la(s) que es frentista el predio, Curvas de nivel, accidentes del terreno, construcciones con datos de número de pisos y tipos de cubierta, líneas de alta tensión, oleoductos, poliductos, acueductos, afectaciones viales, acequias, canales y quebradas; en caso de terrenos con pendientes negativas o positivas superiores al 18% deben contener un corte transversal y longitudinal;
- h) Si la construcción se financia con préstamo hipotecario, tres copias adicionales de planos;
- i) Cuadro de áreas en la primera lámina del proyecto con el área de lote, área de construcción en planta baja (COS Planta baja), área de construcción total (COS Total), áreas por uso proyectado, clave catastral, de estacionamientos, comunal, número de unidades de vivienda y número de estacionamientos; y,
- j) Copia simple del pago del impuesto predial del año en curso.
- k) Archivo digital de planos en formato *.dxf, debidamente georreferenciado (UTM WGS84 Z17S).
- l) Archivo digital de planos y/o memorias en formato *.pdf con firma digital estampada desde cualquier tipo de software, por el propietario y el profesional responsable.
- m) Además de los requisitos antes señalados, en los casos que se detallan a continuación, se anexará lo siguiente:
 1. Construcciones que acojan más de veinticinco personas, y/o tengan 3 pisos o más de altura y/o proyectos que tengan más de 500 m², deben adjuntar Informe de Uso del Suelo entregado por el GADM-E e Informe del Cuerpo de Bomberos;
 2. Proyectos industriales I2 e I3, proyectos comerciales CSS3, CSC2, CSC3 y CSX, de aprovechamiento de recursos naturales, bodegas de materias primas u otros productos industriales y procesados, canteras, criaderos de aves y otros animales, estaciones de servicio, gasolineras y depósitos de combustibles, líquidos y gases comprimidos, centros de acopio de gas licuado de petróleo, aserraderos, bloqueras u otros proyectos que tengan incidencia urbana deben adjuntar, según sea su categoría o dimensionamiento, informe o licencia de la autoridad ambiental;
 3. Proyectos industriales en general: Informe aprobatorio del Director Regional de Trabajo conforme el artículo 417 del Código de Trabajo y los artículos 18, 19 y 20 del Reglamento de Seguridad y Salud, Capítulo I, Seguridad en el Proyecto del Título II, Condiciones Generales de los Centros de Trabajo;



4. Proyectos hoteleros y de servicios turísticos en general deberán adjuntar certificado de calificación hotelera del Ministerio de Turismo; y,
5. En construcciones que sean para industrias, bodegas de materias primas u otros productos industriales y procesados, gasolineras, estaciones de servicio, o copio o distribuidores de gas licuado, y tengan 3 pisos o más de altura o proyectos que tengan más de 350m², se deberá presentar:
 - i. Memoria justificativa del proyecto;
 - ii. Informe del Cuerpo de Bomberos;
 - iii. Informe de Uso del Suelo entregado por el GADM-E;
 - iv. Escritura que acredite el dominio, o contrato de arrendamiento otorgado ante notario público por un plazo mínimo de cinco años, con autorización expresa del propietario para el uso de industrias, artesanías, bodegas industriales, gasolineras, estaciones de servicio, distribuidores de gas licuado;
 - v. Informe favorable de la entidad encargada del agua en el cantón, EMELNORTE, y CNT;
 - vi. Estudio de las facilidades de accesos y diagramas de circulación interna vehiculare con radios de giro;
 - vii. Plano de ubicación con las distancias a los establecimientos y usos incompatibles según la legislación, georeferenciado (UTM WGS84 Z17E);
 - viii. Los informes de aprobación de los planos arquitectónicos para industrias, artesanías, bodegas industriales, gasolineras, estaciones de servicio, distribuidores de gas licuado, serán suscritos exclusivamente por el encargado de la instancia técnica municipal de planificación;
 - ix. Informe favorable de la instancia técnica municipal de planificación para terrenos con pendientes positivas o negativas superiores a treinta grados;
 - x. En proyectos industriales, estaciones de servicio, gasolineras, depósitos de combustibles, talleres mecánicos y proyectos que la ley lo determine, se deberá adjuntar el certificado de control de calidad ambiental conferido por la autoridad ambiental.
6. Construcciones de 4 pisos o más de altura deben instalar ascensor. En todo edificio de instituciones públicas de más de un piso se exigirá servicio de ascensor y el cumplimiento de las normas establecidas por el CONADIS;
7. Todos los proyectos arquitectónicos y estructurales de instituciones públicas seguirán el mismo procedimiento establecido para personas naturales y jurídicas.

En los casos de que los planos tengan observaciones o correcciones que realizar, el técnico responsable emitirá su informe respectivo.

Art.219.- Retiro de planos.- El propietario o proyectista retirará los planos aprobados previa entrega de archivos digitales de los mismos en formatos editables *.dxf y/o *.shp, así como de la tasa de aprobación de planos. El informe de aprobación caducará transcurridos cuatro años desde la fecha de su emisión, si no se ha iniciado la construcción. Dicho informe no caducará si la construcción está activa.

Art.220.- Copias certificadas.- La Instancia Técnica Municipal de Planificación otorgará copias certificadas de los planos que se hubieren aprobado, para lo cual se requiere una solicitud por parte del propietario del proyecto o persona autorizada y el pago de la tasa de certificación.

Art.221.- Modificaciones a los planos aprobados.- Será obligatorio aprobar modificaciones a planos ya aprobados, cuando las mismas afecten al uso del suelo,



altura de edificación, ocupación de retiros, superficie construida, alteración de fachadas, debiendo presentarse la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida a Alcaldía quien dispone a la instancia técnica municipal de planificación, suscrita por el propietario o su representante y el arquitecto proyectista;
- b) Copia simple de cédula y certificado de votación actualizado;
- c) Memoria justificativa de los cambios y modificaciones;
- d) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS);
- e) Original o copias certificadas del informe y de los planos aprobados.
- f) Copia simple del pago del impuesto predial del año en curso;
- g) Copia simple de la escritura del terreno debidamente registrada; y, certificado de gravámenes original actualizado;
- h) Dos copias impresas de los planos modificatorios señalando los cambios propuestos;
- i) En edificaciones declaradas en propiedad horizontal, autorización de todos los condóminos conforme a la Ley de Propiedad Horizontal;
- j) Si la modificación compromete la estabilidad del edificio, informes técnicos estructurales y de las instalaciones hidro sanitarias y eléctricas; y,
- k) Informe del Cuerpo de Bomberos en los casos pertinentes citados en esta ordenanza.
- l) Cuando se realicen cambios menores no contemplados en las modificaciones anteriores no se requerirá permiso de edificación, basta con la emisión de un permiso de trabajos varios.
- m) Archivo digital de planos en formato *.dxf, debidamente georreferenciado (UTM WGS84 Z17S).
- n) Archivo digital de planos y/o memorias en formato *.pdf con firma digital estampada desde cualquier tipo de software, por el propietario y el profesional responsable.

En caso de que la solicitud no se realice con el arquitecto proyectista que firmó los planos aprobados inicialmente, se requerirá de este la autorización por escrito para que los planos aprobados inicialmente sean modificados con la firma de otro arquitecto.

Art.222.- Actualización de planos aprobados.- Para la actualización de planos aprobados se requiere lo siguiente:

- a) Solicitud dirigida a Alcaldía quien dispone a la instancia técnica municipal de planificación, suscrita por el propietario o su representante;
- b) Copia simple de cédula y certificado de votación actualizado;
- c) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS) actualizado;
- d) Un juego original de planos arquitectónicos aprobados de la edificación;
- e) Informe de aprobación de planos, documento original;
- f) Dos copias de los planos arquitectónicos aprobados de la edificación.
- g) Copia del informe de aprobación de planos;
- h) Copia simple del pago del impuesto predial del año en curso;
- i) Copia simple de la escritura del terreno debidamente registrada; y, certificado de gravámenes original actualizado;
- j) Contrato de dirección técnica o construcción del proyecto, con firmas originales de propietario(s) y profesional de la construcción (arquitecto o ingeniero civil) o



empresa constructora, que lo ejecutó o lo ejecutará, en el que deberá indicar la responsabilidad de ambas partes sobre el cumplimiento y seguimiento de los planos aprobados durante la construcción.

Art.223.- Planificación por etapas. - Los proyectos que requieran ejecutarse por etapas cuando sea técnicamente factible, para la aprobación de los planos detallarán gráficamente en plantas y/o elevaciones las etapas propuestas, mismas con las que se emitirá el permiso de construcción, que una vez otorgado será válido para la etapa solicitada.

Art.224.- Requisitos para el permiso de construcción. - Para obtener el permiso de construcción de edificaciones, que tendrá una vigencia máxima de tres (3) años, se presentará lo siguiente:

- a) Solicitud dirigida a Alcaldía quien dispone a la instancia técnica municipal de planificación, firmada por el propietario(s) del predio o su representante(s) legal;
- b) Copia simple de cédula y certificado de votación actualizado;
- c) Copia simple del pago del impuesto predial del año en curso
- d) Copia simple de la escritura del terreno debidamente registrada; y, certificado de gravámenes original actualizado;
- e) Copia del informe de aprobación de planos arquitectónicos;
- f) Copia de planos arquitectónicos aprobados;
- g) Comprobante de pago a la entidad encargada del agua en el cantón por instalación de los servicios (en suelo urbano);
- h) Certificado patronal del constructor de encontrarse al día con las obligaciones del IESS; y,
- i) Tres (3) juegos de planos:
 1. Estructurales, elaborado y firmado por un ingeniero civil calculista, ;
 2. De instalaciones eléctricas, estos planos deben estar elaborados y firmados por un ingeniero eléctrico en edificaciones desde 3 pisos o 500 m², y desde 3 pisos o 350 m² en proyectos que sean para industrias, bodegas de materias primas u otros productos industriales y procesados, gasolineras, estaciones de servicio, ocopio o distribuidores de gas licuado;
 3. De instalaciones hidro sanitarias, estos planos deben estar elaborados y firmados por un ingeniero civil o especialista sanitario desde 3 pisos o 500 m², y desde 3 pisos o 350 m² en proyectos que sean para industrias, bodegas de materias primas u otros productos industriales y procesados, gasolineras, estaciones de servicio, ocopio o distribuidores de gas licuado;
 4. De instalaciones de seguridad contra incendios, estos planos deben estar elaborados y firmados por un ingeniero civil o arquitecto o especialista desde 3 pisos o 500m²; y sin incidencia de número de pisos o área de construcción en todos los proyectos industriales I2 e I3, proyectos comerciales CSS3, CSC2, CSC3 y CSX, de aprovechamiento de recursos naturales, bodegas de materias primas u otros productos industriales y procesados, canteras, criaderos de aves y otros animales, estaciones de servicio, gasolineras y depósitos de combustibles, líquidos y gases comprimidos, centros de acopio o distribución de gas licuado de petróleo, talleres mecánicos, aserraderos, bloqueras u otros proyectos que tengan incidencia urbana o acumulación de personas.



- j) Cuando el diseño contemple una excavación de más de 2,50 m, de profundidad, un estudio de suelos y memoria del sistema de excavación, con planos y descripción del proceso;
- k) Deberán adjuntar memoria de cálculo estructural, estudio de suelo y recomendaciones, las edificaciones desde 3 pisos (9.00m) o 500 m², y desde 3 pisos o 350 m² en proyectos que sean para industrias, bodegas de materias primas u otros productos industriales y procesados, gasolineras, estaciones de servicio, o copio o distribuidores de gas licuado;
- l) La obra será ejecutada únicamente bajo la supervisión de un profesional de la construcción, para que se dé fiel cumplimiento a los planos previamente aprobados; lo que responsabilizará al propietario y al profesional de la construcción ante cualquier eventualidad; y,
- m) Adjuntar contrato de construcción con firmas originales de propietario(s) y profesional de la construcción (arquitecto o ingeniero civil) o empresa constructora. Documento que debe indicar responsabilidad de ambas partes sobre cumplimiento y seguimiento de la construcción en base a planos y permisos.

El constructor deberá colocar un rótulo de 60 cm x 120 cm en el predio a construir, que contenga la identificación del proyecto, nombres de los profesionales arquitectónicos, estructurales y de instalaciones y número del permiso de edificación; deberá proteger la obra con cerramientos o vallas provisionales adecuados mientras dure la construcción y mantener en la obra un juego completo de planos aprobados arquitectónicos, estructurales y de instalaciones.

En caso de que el profesional responsable de la construcción de la obra, arquitecto, ingeniero civil o empresa constructora diera por terminada la responsabilidad de construcción con el propietario, deberá notificar a la instancia técnica municipal de control territorial y, a su vez, exigir al propietario que contrate a un nuevo profesional.

Art.225.- Plazo para la emisión del permiso de construcción.- La Instancia Técnica Municipal de Planificación entregará el resultado del trámite de concesión del permiso al solicitante en el plazo máximo de diez (10) días laborables, a partir de la fecha de su presentación.

- a) De ser aprobado el trámite, se emitirá el informe de aprobación y se devolverán dos juegos de planos sellados y firmados; y,
- b) De no otorgarse el permiso, se entregará un informe técnico con las observaciones para realizar las correcciones requeridas, por una sola vez. No podrán incorporarse nuevas observaciones en la segunda presentación de la documentación del proyecto, salvo que las observaciones efectuadas no hayan sido corregidas adecuadamente y se haya modificado el resto del proyecto inicial.

Art.226.- Ejecución por etapas.- En las obras que requieran permiso para edificación por etapas cuando sea técnicamente factible, el permiso se otorgará conforme a las etapas aprobadas en los planos arquitectónicos y el permiso otorgado será válido para la etapa o etapas solicitadas.

Art.227.- Vigencia del permiso de construcción. - El permiso tendrá vigencia y será válido durante tres (3) años en concordancia con Art. 79 de la LOOTUGS, pudiendo ser renovado. Este documento será el único que autorice la ejecución de trabajos.



Art.228.- Requisitos para la renovación del permiso de construcción.- Este trámite representa un resello de los planos aprobados y emisión del informe de renovación, cancelará las tasas conforme al procedimiento normal de permiso de construcción

- a) Solicitud dirigida a Alcaldía quien dispone a la instancia técnica municipal de planificación, firmada por el propietario(s) del predio o su representante(s) legal y el profesional responsable;
- b) Copias de cualquier tipo de pago efectuado para la obtención permiso de construcción;
- c) Copia de permisos anteriores;
- d) Copia simple del pago del impuesto predial del año en curso;
- e) Copia simple de la escritura del terreno debidamente registrada; y, certificado de gravámenes original actualizado;
- f) Copia simple de cédula y certificado de votación actualizado;
- g) Original y copia de los planos aprobados estructurales, y de instalaciones si fuere el caso de estos ultimos; y,

Art.229.- Permiso de trabajos varios. Requisitos.- La instancia técnica municipal de planificación otorgará el permiso de trabajos varios para edificaciones, modificaciones o trabajos elementales de construcción, en un área no mayor a 40,00 m², en el término de diez (10) días laborables a partir de la fecha de presentación de la solicitud, previa presentación de los siguientes documentos:

- a) Solicitud dirigida a Alcaldía quien dispone a la instancia técnica municipal de planificación, firmada por el propietario(s) del predio o su representante(s) legal y el profesional responsable
- b) Copia simple de la escritura del terreno debidamente registrada;
- c) Copia simple de cédula y certificado de votación actualizado;
- d) Copia simple del pago del impuesto predial del año en curso;
- e) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS);
- f) Si se trata de losas de hormigón o estructuras especiales, se presentará memoria estructural con firma de responsabilidad de ingeniero civil;
- g) Esquema de la intervención en la edificación; y,
- h) Descripción detallada de los trabajos a realizarse.

Art.230.- Requisitos para rotura de aceras, bordillos y calzadas.-

- a) Solicitud a la instancia técnica municipal de planificación, firmada por el propietario(s) del predio o su representante(s) legal, indicando el tipo de trabajo a realizar;
- b) Certificado de no adeudar al Municipio y a la Empresa de Agua Potable (predios rurales no presentarán certificado de la Empresa de Agua Potable)
- c) Informe de factibilidad de la entidad encargada del agua en el cantón, EMELNORTE, CNT de la obra a realizarse;
- d) Copia simple de cédula y certificado de votación actualizado;
- e) Copia simple del pago del impuesto predial del año en curso y,

Para la emisión del permiso de rotura de aceras, bordillos y calzadas la municipalidad cobrará un fondo de garantía equivalente al 100% del monto de la obra calculado en base a los precios unitarios que maneja el GADM-E, de acuerdo al trabajo a realizarse.



Art.231.- Legalización de edificaciones construidas sin planos aprobados ni permiso de construcción.- Para el reconocimiento–legalización de edificaciones existentes sin trámite de aprobación municipal y sin la emisión de permisos, se deberá presentar los siguientes requisitos:

- a) Solicitud a la instancia técnica municipal de planificación, firmada por el propietario(s) del predio o su representante(s) legal y el profesional responsable;
- b) Copia simple de cédula y certificado de votación actualizado;
- c) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS);
- d) Certificado de ingreso y ficha catastral;
- e) Copia simple de la escritura del terreno debidamente registrada; y, certificado de gravámenes original actualizado;
- f) Copia simple del pago del impuesto predial del año en curso;
- g) Planos de levantamiento arquitectónico a escala 1:100, conteniendo como mínimo: plantas, fachadas, cortes, puntos de apliques eléctricos, puntos de agua potable y puntos de desagües, pozos o cajas de revisión de aguas servidas, detalles implantación y ubicación con firma del arquitecto responsable; y,
- h) Informe técnico del estudio sobre características y bondades estructurales de la edificación con firma de ingeniero civil responsable.
- i) Fotografías actuales de espacios, fachadas, detalles arquitectónicos y estructurales de la edificación.

El trámite e informe de la instancia técnica municipal de planificación del GADM-E representa el reconocimiento legal a la implantación de una edificación en la ciudad con sus características técnicas y se denominará certificado de regularización de edificación, no representa aprobación de planos arquitectónicos ni estructurales, pero es documento habilitante para procesos de declaratoria bajo régimen de propiedad horizontal.

A este proceso solo accederán construcciones ejecutadas y sin intervención constructiva cinco años o más, antes de la fecha de aprobación de la presente ordenanza.

Art.232.- Declaratoria de Propiedad Horizontal.- Podrán sujetarse a las normas de régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes inmuebles que, de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, sean independientes y que puedan ser enajenados individualmente.

En el caso de conjuntos habitacionales, comerciales, industriales u otros proyectos ubicados en el centro urbano y las cabeceras parroquiales, que se desarrollen bajo este régimen, se someterán a la trama vial existente o planificada y a la zonificación del sector.

Art.233.- Normas aplicables a Propiedad Horizontal.- Las edificaciones que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones del PUGS-E2032, contemplados en la zonificación establecida en este Subtítulo y las especificaciones contenidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Podrán ser constituidas bajo el régimen de propiedad horizontal las edificaciones que posean el certificado de regularización de edificación.



Art.234.- Clasificación por grupos para Propiedad Horizontal.- Para determinar los requerimientos de cumplimiento obligatorio en edificios o conjuntos sujetos a Propiedad Horizontal, esto se clasificarán conforme la siguiente tabla.

Tabla 50. Clasificación por grupos para Propiedad Horizontal

GRUPO	VIVIENDA (unidades)	COMERCIO (unidades)	OFICINAS (unidades)
A	De 6 a 10	20	40
B	11 a 20	21 a 40	41 a 80
C	21 a 40	41 a 80	81 a 160
D	41 a 70	81 a 140	161 a 280
E	>71	>141	>281

Art.235.- Espacios comunales en Propiedad Horizontal.- Son espacios comunales los que determina la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, para la construcción de los espacios comunales de uso general se sujetarán a la clasificación constante en tabla que antecede.

En caso de edificios o conjuntos habitacionales que posean hasta 5 unidades de vivienda, no se requerirán de áreas comunales o recreativas.

En caso de edificios o conjuntos habitacionales declarados como vivienda de interés social, poseerán áreas comunales o recreativas mismas que se diseñarán acorde a las características especiales del proyecto sin que sean obligatorias las condiciones del presente artículo.

Los espacios de uso comunal se clasifican en: espacios construidos, áreas verdes recreativas, retiros (frontales y/o posteriores), áreas de circulación (peatonal y vehicular) y; los que se sujetarán a las siguientes disposiciones:

a) Espacios construidos:

1. Los grupos B, C, D y E tendrán una unidad habitacional mínima para ser utilizada por conserje, esta área incluirá medio baño. El grupo B, tendrá una sala comunal de copropietarios, con un área que será calculada conforme a las Normas de Arquitectura y Urbanismo que, en ningún caso, será inferior a veinte metros cuadrados. Para los grupos C, D, y E, la sala comunal será igual a un metro cuadrado por unidad de vivienda o su equivalente para comercios y oficinas con un máximo de cuatrocientos metros cuadrados. El grupo E, tendrá una guardería de acuerdo a las disposiciones de las Normas de Arquitectura y Urbanismo, tomando como mínimo un metro cuadrado por departamento, con un máximo de cuatrocientos metros cuadrados; Se podrán ubicar las áreas comunales en las terrazas de los edificios, ocupando como máximo el veinte por ciento del área. Esta construcción no será contabilizada en el número de pisos del edificio. Deberá estar retirada al menos cinco metros al frente, tres metros en los laterales y hacia el fondo del perímetro de la terraza;
2. Los equipamientos comunales ubicados en subsuelo no se contabilizarán como piso útil, siempre y cuando no superen el cincuenta por ciento del coeficiente de ocupación del suelo establecido en la zonificación;
3. Edificios para centros comerciales:
 - i. En general para centros comerciales se requerirá: baterías sanitarias, guardianía, oficina de administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada 50 m² de comercios, en ningún caso será menor a 20 metros cuadrados ni mayor a cuatrocientos metros cuadrados, los estacionamientos para clientes estarán de acuerdo a lo



- establecido en el artículo 96 de este Subtítulo y las Normas de Arquitectura y Urbanismo; y,
- ii. Para centros comerciales populares se requerirá: baterías sanitarias, guardianía, guardería infantil, de acuerdo a lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, oficina de administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada 25 metros cuadrados de comercios, en ningún caso será menor a 20 ni mayor a 400 metros cuadrados, los estacionamientos para clientes, estarán de acuerdo a lo establecido en el artículo 96 de esta Normativa y a las Normas de Arquitectura y Urbanismo;
 4. En edificios para oficinas se requerirá: guardianía, oficina de Administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada 50 m² de oficinas, en ningún caso será menor a 20 ni mayor a 400 metros cuadrados de acuerdo a lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo. Se proveerá de una unidad sanitaria para el público (inodoro, lavabo y urinario). Para edificaciones de estacionamientos se requerirá: baterías sanitarias, oficina de Administración, guardianía, sala de copropietarios en una proporción de 0.50 metros cuadrados por cada estacionamiento, en ningún caso será menor de 20 ni mayor a 400 metros cuadrados;
 5. Para edificaciones de bodegas se requerirá: guardianía, oficina de Administración y estacionamientos para clientes, los que se calcularán de
 6. acuerdo a lo establecido en el artículo 96 de esta Normativa y en las Normas de Arquitectura y Urbanismo;
 7. Las edificaciones en propiedad, a más de sujetarse a las especificaciones anteriores, observarán las siguientes disposiciones especiales:
 8. Cisterna y equipo hidroneumático: Toda edificación de una altura mayor a cuatro pisos que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal de los grupos B, C, D, y E; las comerciales del nivel zonal (CZ), las industrias de mediano impacto (I2), alto impacto (I3) y peligrosa (I4), así como las destinadas a equipamiento de servicios sociales y públicos a nivel zonal y de ciudad, están obligadas a incluir dentro de las instalaciones de agua potable, cisternas con capacidad para abastecimientos de un día y el equipo hidroneumático para la distribución de caudales.
 9. Las edificaciones o conjuntos de Vivienda de Interés Social, se acogerán a los dispuesto para el grupo B
- b) **Áreas verdes recreativas:**
1. Las edificaciones de vivienda de los grupos A, B y C, tendrán un área recreativa mínima de quince metros cuadrados por unidad de vivienda. Las edificaciones de vivienda de los grupos D y E tendrán un área recreativa de diez metros cuadrados por unidad de vivienda, establecido como mínimo un área de trescientos metros cuadrados. Estas áreas pueden ser concentradas hasta en dos cuerpos, susceptibles de implantarse equipamientos, Las edificaciones o conjuntos de Vivienda de Interés Social, se acogerán a los dispuesto para el grupo B
 2. Para el cálculo de estas áreas no se tomarán en cuenta las superficies destinadas a circulación vehicular y peatonal. Los retiros frontales en zonas de uso residencial, podrán ser tratados como espacios comunitarios sin divisiones interiores, debiendo ser encespedados y arborizados;



3. Solo en edificaciones en altura existentes o edificaciones que se han acogido a ampliaciones por los cambios de zonificación, podrán utilizarse las terrazas como áreas recreativas abiertas, siempre y cuando cuenten con las debidas seguridades y sean diseñadas específicamente para dicho fin;
4. En suelo rural de expansión urbana, el área verde recreativa mínima será el 15% del área total del terreno en todos los casos; y,
5. A más de las áreas requeridas por la normativa, sin que se contabilicen en el porcentaje mínimo requerido, adicionalmente podrán ser destinadas para áreas verdes recreativas de uso comunal las áreas de protección de ríos y quebradas, siempre y cuando se establezcan los taludes y se construyan cercas de protección, debiendo ser estas áreas encespedadas y arborizadas.

Tabla 51. Espacios comunales en Propiedad Horizontal

ESPACIOS COMUNAL	GRUPOS	REQUERIMIENTOS	ÁREA
ESPACIOS CONSTRUIDOS	A	Ninguno	
	B/C/D/E	Unidad habitacional mínima para conserje	36 m ²
	B	Sala de copropietarios	De acuerdo a normas de Arquitectura y Urbanismo. No inferior a 20 m ²
	C/D	Sala de copropietarios	1 m ² por unidad de vivienda o su equivalente para comercios y oficinas. Con un máximo de 400 m ²
	E	Sala de copropietarios/ sala de uso múltiple/ Guardería	De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo 1m ² por unidad de vivienda. Con un máximo de 400m ²
	Centros comerciales	Baterías sanitarias, guardianía, oficina de Administración, sala de copropietarios, Estacionamiento para clientes	1 m ² por cada 50m ² de comercio, mínimo 20 m ² máximo 400 m ² -. De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo.
	Centros comerciales populares	Baterías sanitarias, guardería infantil, guardianía. Oficina de administración, sala de copropietarios. Estacionamientos clientes.	1 m ² por 25 m ² de comercio, mínimo 20 m ² , máximo 400 m ²
	Edificios para Oficinas	Guardianía, oficina de Administración, sala de copropietarios	1 m ² por cada 50 m ² de oficinas, mínimo 20m ² máximo 400 m ²
	Edificios de Estacionamientos	Baterías sanitarias, guardianía, oficina de Administración, sala de copropietarios.	0,50 m ² por cada estacionamiento, mínimo 20 m ² , máximo 400 m ² .
	Edificios para Bodegas	Guardianía, oficina de Administración. Estacionamiento clientes.	De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo.
AREAS VERDES RECREATIVAS	A/B/C		15 m ² por unidad de vivienda.



ESPACIOS COMUNAL	GRUPOS	REQUERIMIENTOS	ÁREA
	D/E		10 m ² por unidad de vivienda. Área mínima de 300 m ²
ÁREAS DE CIRCULACION PEATONAL Y VEHICULAR			De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Art.236.- Requisitos para Declaratoria en Propiedad Horizontal en Edificaciones.-

Deben presentarse a la instancia técnica municipal de planificación los siguientes documentos:

- a) Solicitud a la instancia técnica municipal de planificación, firmada por el propietario(s) del predio o su representante(s) legal y el profesional responsable;
- b) Copia simple de cédula y certificado de votación actualizado del propietario(s) o representante(s) legales;
- c) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS) –IPRUS;
- d) Copia del informe de aprobación de planos arquitectónicos;
- e) Copia de planos arquitectónicos aprobados;
- f) Cuadro de alícuotas, áreas y linderos firmado por el profesional. El cuadro de alícuotas contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado susceptibles de individualizarse. A las áreas de uso comunal no se asignará alícuotas, debiendo constar de manera detallada su superficie y destino;
- g) Copia simple de la escritura del terreno debidamente registrada; y, certificado de gravámenes e hipotecas original actualizado;
- h) Copia simple del pago del impuesto predial del año en curso;
- i) Reglamento de copropietarios;
- j) Informe del Cuerpo de Bomberos;
- k) Correo electrónico;
- l) Copia del pago del último mes de servicio de agua potable de entidad encargada del agua en el cantón;
- m) Copia del pago del último mes servicio de energía eléctrica de entidad encargada de este servicio.

Tres (3) juegos de planos arquitectónicos graficando en plantas y elevaciones la distribución espacial de alícuotas y áreas comunales, firmado por el profesional, especificando en la tarjeta que son planos de declaratoria de Propiedad Horizontal;

Art.237.- Emisión del Informe Técnico de Propiedad Horizontal.- La instancia técnica municipal de planificación emitirá el informe técnico del trámite de declaratoria de propiedad horizontal en máximo quince (15) días laborables a partir de la fecha de su presentación.

- a) Si el informe técnico es favorable, la documentación se remitirá al departamento legal para su análisis y se expedirá la autorización en máximo diez (10) días laborables;
- b) Pago de la tasa por aprobación de propiedad horizontal;

Si el informe técnico es desfavorable, se proveerán los requerimientos para su ulterior aprobación.



Art.238.- Procedimiento para modificar la Declaratoria de Propiedad Horizontal.- En caso de modificatoria, se remitirá su procedimiento a lo que establece la Ley de Propiedad Horizontal, respetando las normas de Arquitectura y Urbanismo y adjuntando autorización legalizada de todos los copropietarios o de su asamblea. Debiendo observarse el mismo procedimiento establecido esta Normativa.

Art.239.- Trámite para dejar sin efecto la aprobación de la Declaratoria en Propiedad Horizontal.- Para dejar sin efecto la aprobación de un proyecto bajo régimen de propiedad horizontal, se requiere que no se haya realizado venta de ninguna unidad (vivienda, oficinas, almacenes, etc.), adjuntando el certificado de gravámenes

La Instancia Técnica Municipal de Planificación, una vez recibida la solicitud, emitirá su informe técnico indicando que se ha dejado sin efecto la aprobación del proyecto bajo régimen de Propiedad Horizontal. Luego de esto, será procuraduría síndica quien emitirá su informe legal, que será remitido a la Alcaldía para elaborar la respectiva Resolución. Una vez autorizado, procuraduría síndica elaborará la respectiva minuta de resciliación, que será entregada al interesado y se elevará a escritura pública, debiendo ser inscrita en el registro de la propiedad, para que surta los efectos legales correspondientes.

Finalmente, el interesado deberá entregar una copia de la escritura debidamente inscrita en procuraduría síndica, lo cual será la autorización para la devolución del fondo de garantía en procesos anteriores a la emisión de la presente ordenanza.

Art.240.- Requisitos para dejar sin efecto la aprobación de declaratoria en Propiedad Horizontal.- Para proceder a dejar sin efecto la declaratoria en propiedad horizontal se requerirá lo siguiente:

- a) Solicitud dirigida a Alcaldía quien dispone a la instancia técnica municipal de planificación, firmada por el propietario(s) del predio o su representante(s) legal indicando razones para dejar sin efecto la declaratoria en propiedad horizontal;
- b) Certificado de gravámenes original y actualizado; y,
- c) Copia simple de cédula y certificado de votación actualizado del propietario(s) del predio o su representante(s) legal.

Art.241.- Permiso de habitabilidad.- Un funcionario de la instancia técnica municipal de planificación, con profesión afín a la materia, deberá informar por escrito a la instancia técnica municipal de control territorial sobre el resultado de la inspección realizada. Dicho informe se presentará en un término máximo de diez (10) días laborables, contados a partir de la fecha de la inspección. Con este informe, la instancia técnica municipal de control territorial procederá a emitir el permiso de habitabilidad en un término máximo de cinco (5) días laborables. Para la obtención del permiso de habitabilidad se debe presentar lo siguiente:

- a) Solicitud dirigida a Alcaldía, firmada por el propietario(s) del predio o su representante(s) legal;
- b) Copia simple de cédula y certificado de votación actualizado del propietario(s) del predio o su representante(s) legal;
- c) Copia simple del pago del impuesto predial del año en curso;
- d) Permiso de construcción;
- e) Las construcciones deberán tener los envolventes verticales y horizontales, no requieren enlucidos, se requiere que los vanos de puertas y ventanas exteriores



estén sacados filos, colocadas puertas y ventanas exteriores. Deben estar en funcionamiento un inodoro, un lavamanos y una ducha, preferentemente del mismo baño, y el lavaplatos de la cocina. No será necesario que se hayan realizado los trabajos de carpintería interior, pintura de paredes, colocación de pisos y cielos rasos,

- f) Registro fotográfico;
- g) Deberá tener habilitados los servicios de agua y electricidad;
- h) Las construcciones que alberguen a más de veinte personas o tengan tres pisos de altura o más; o proyectos para industrias, comercios y servicios, de aprovechamiento de recursos naturales, artesanías, bodegas, gasolineras, estaciones de servicio, distribuidoras de gas licuado, entregarán la documentación sobre las condiciones de seguridad contra incendios; y,
- i) Los proyectos industriales, bodegas de materias primas o productos industriales y procesados, canteras, criaderos de aves y otros animales, estaciones de servicio, gasolineras y depósitos de combustibles líquidos y gases comprimidos, centros de acopio de gas licuado de petróleo, talleres mecánicos, aserraderos, bloqueras y proyectos que tengan incidencia a nivel urbano, entregará el informe de la autoridad ambiental, sobre las soluciones técnicas para prevenir, controlar y mitigar los impactos y riesgos ambientales.

Art.242.- Inspecciones y control de las urbanizaciones.- Para el control de las urbanizaciones, las instancias técnicas municipales de obras públicas y fiscalización, receptorán la resolución de alcaldía de la urbanización aprobada y realizarán inspecciones de oficio de acuerdo a su competencia, de manera permanente y en base al cronograma establecido, para constatar la ejecución del proceso de habilitación del suelo en las siguientes fases:

- a) Replanteo de ejes de vías nivelados. Verificando que los árboles ubicados en el plano topográfico no hayan sido talados;
- b) Construcción de bordillos, aceras y redes de infraestructura;
- c) Antes de cubrir las redes de infraestructura subterráneas, deberá existir aprobación de los trabajos realizados, por parte de las empresas correspondientes;
- d) Realizarán el control de las vías en las etapas de subrasante, estructura de la vía, tipo y calidad de capa de rodadura; y,
- e) La instancia técnica municipal de planificación realizará el control del proyecto urbanístico que comprende las áreas comunales, verdes y equipamiento contemplados en el proyecto.

Art.243.- Recepción de urbanizaciones.- Las instancias técnicas municipales de obras públicas y fiscalización, receptorán de manera conjunta las siguientes obras cuando hayan concluido:

- a) Construcción de los sistemas de agua potable y alcantarillado con conexión a los lotes y a las redes de servicio urbano, previo informe de fiscalización y recepción de obras de la empresa pública de agua potable.
- b) Construcción de los sistemas de energía eléctrica y telecomunicaciones con conexión a los lotes (si son soterrados) y a las redes de servicio urbano, previo informes de fiscalización y recepción de obras de EMELNORTE y CNT;
- c) Construcción de calzadas, aceras, parterres, bordillos y áreas encepadas o arborizadas;



- d) Construcción y habilitación de áreas verdes y parques; y,
- e) Señalización de lotes y su demarcación clara y visible

El urbanizador construirá y entregará sin costo al GADM-E la vialidad y las redes de infraestructura.

Art.244.- Procedimiento para la entrega recepción de obras de urbanización.-

Previa a la entrega - recepción de las obras de urbanización, la instancia técnica de Fiscalización dispondrá que las empresas de servicios efectúen la inspección final de las obras y emitan los informes correspondientes. Si todos los informes son favorables, se elaborará el acta de entrega - recepción de las obras, suscrita con el propietario de la urbanización o su representante legal y se procederá de oficio o a petición de parte, al trámite de devolución de la garantía de la obra.

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

Art.245.- Inspección y control de edificaciones.- La instancia técnica municipal de planificación delegará un funcionario afin a la materia para que inspeccione todos los trabajos y las construcciones que se ejecuten en el territorio del Cantón Espejo, para verificar que se ejecuten de acuerdo al uso de la edificación y la documentación del permiso de construcción otorgado. Todo incumplimiento será reportado inmediatamente a las instancias técnicas competentes de Instrucción o Sustanciación y Sanción o Juzgamiento de Infracciones.

El propietario o constructor deberán presentar permiso de edificación al Inspector o al delegado de Instrucción o Sustanciación y al delegado de Sanción o Juzgamiento de Infracciones, cuando lo requieran.

CAPÍTULO III

FONDOS DE GARANTÍA

Art.246.- Fondo de garantía para urbanizaciones.- La garantía de urbanizaciones se sujetarán a lo establecido en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y ésta podrá ser garantías bancarias, pólizas de seguros o depósitos en moneda de curso legal a favor del GADM-E, por un monto equivalente al cien por ciento (100%) del valor de las obras de urbanización y equipamiento de áreas comunales. El urbanizador y/o propietario asumirá los costos de la concesión de las garantías.

En el caso de urbanizaciones planificadas por etapas, el urbanizador constituirá a favor del GADM-E la garantía por el valor de la etapa que va a ejecutarse.

Art.247.- Fondo de garantía para urbanizaciones aprobadas con normativa anterior.- Para los casos de urbanizaciones, Cooperativas de Vivienda, Conjuntos y Planes Habitacionales, Lotizaciones, etc., que están aprobadas con normativa anterior y con plazos vencidos cuya garantía por obras se constituían con hipoteca de lotes, se deberá aplicar la normativa vigente con la entrega de garantía bancaria, pólizas de seguro o moneda de curso legal por el 100% de las obras de urbanización y áreas comunales que faltare concluir, determinando técnicamente el nuevo plazo en base a informes técnicos de las Direcciones de Obras Públicas y Fiscalización.

Art.248.- Devolución de las garantías de obras de urbanización.- Para la devolución de las garantías de ejecución de las obras de urbanización se suscribirá el acta de entrega recepción de las obras ejecutadas entre el propietario o representante legal y



los representantes legales del GADM-E, previo informe de las instancias municipales de obras públicas y fiscalización, en el que se determine la recepción del 100% de las obras de infraestructura y conforme a lo expuesto en esta normativa.

También se podrá hacer un levantamiento parcial de garantías previo la presentación de informes respectivos por parte de las direcciones correspondientes, siempre y cuando se haya dado cumplimiento al menos al 60% de las obras de infraestructura.

La garantía será devuelta una vez que el urbanizador haya concluido la construcción de la urbanización o de la etapa y ésta haya sido recibida conforme lo dispuesto en esta normativa, previos informes de las instancias municipales de obras públicas y fiscalización.

Art.249.- Devolución de garantías por obras comunales en proyectos en Propiedad Horizontal. - Para la devolución de la garantía por el cumplimiento de las obras comunales, vías interiores y servicios de infraestructura en edificaciones o conjuntos declarados en propiedad horizontal antes de la aprobación de la presente ordenanza, deberá estar concluido el 100% de las obras de infraestructura y áreas comunales, previo informe de la instancia técnica municipal de planificación.

Art.250.- Procedimiento para la devolución de la garantía para la declaratoria de Propiedad Horizontal.- La Tesorería Municipal devolverá al propietario o a su representante legal, las garantías otorgadas, previa presentación del permiso de habitabilidad. Territorial, junto con el oficio enviado al solicitante, deberá enviar el permiso de habitabilidad a la instancia municipal encargada de avalúos y catastros para registrar la edificación y dará de baja el título de multa por solar no edificado.

CAPÍTULO III

TASAS POR PERMISOS Y AUTORIZACIONES

Art.251.- Objeto, ámbito y principios.- Esta sección determina las tasas concernientes a los servicios técnicos administrativos que dicta la presente ordenanza en el ámbito de la jurisdicción del cantón Espejo, tiene por objeto retribuir los costos de los servicios técnicos administrativos que presta la municipalidad.

Se rigen bajo los principios tributarios y constitucionales de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia, legalidad, igualdad, proporcionalidad y suficiencia recaudatoria que sustentan el Régimen Tributario.

Art.252.- Sujeto activo.- Es el GAD Municipal de Espejo, conforme lo determina el artículo 23 del Código Tributario.

Art.253.- Sujeto pasivo.- Son sujetos pasivos, toda persona natural o jurídica, pública o privada que accedan a los servicios técnicos administrativos generados por las dependencias del GADM-E para atender todo tipo de trámites materia de la presente ordenanza.

Art.254.- Hecho generador.- Constituye la prestación de los servicios técnicos administrativos generados por las dependencias del GADM-E para atender todo tipo de trámites materia de la presente ordenanza.

Art.255.- Obligación de pago.- Toda persona natural o jurídica, pública o privada que accedan a los servicios técnicos administrativos generados por las dependencias del GADM-E para atender todo tipo de trámites materia de la presente ordenanza, están obligados a pagar previamente en la Tesorería Municipal del GADM-E las tasas que



estipulan la presente sección, debiendo recibir el respectivo título de crédito, el mismo que será el habilitante para que la dependencia administrativa responsable del trámite, proceda a despachar el mismo.

Art.256.- Tasas por servicios de trámites varios. - Cancelarán una tasa equivalente aun porcentaje de un SBU, la emisión de los siguientes trámites:

- a) Certificado de clasificación de suelo 1% SBU
 - b) Certificado de afectación por planes 1% SBU
 - c) Certificado de jurisdicción 1% SBU
 - d) Certificado de uso y compatibilidad de suelo 2,5% SBU
 - e) IPRUS 2,5% SBU
- 2) Implantación de actividad minera de aridos y petreos 200 % SBU
 - 3) Certificado de trazado vial 15 % SBU

Art.257.- Tasas por servicios de habilitación del suelo.- Se determina conforme a, la zona de valoración del suelo contenida en la ordenanza catastral bianual concordante con el año en el que se emite la tasa, y porcentaje de un SBU y/o porcentaje de obra según el caso, las zonas de valoración se codifican alfanuméricamente según el centro poblado conforme la siguiente tabla:

Tabla 52. Zonas de valoración

El Ángel	Ingueza	La Libertad	San Isidro
Zona 1A	Zona 1N	Zona 1L	Zona 1S
Zona 2A	Zona 2N	Zona 2L	Zona 2S
Zona 3A	Zona 3N	Zona 3L	Zona 3S
Zona 4A	Zona 4N	Zona 4L	Zona 4S
Zona 5A	Zona 5N	Zona 5L	Zona 5S
Zona 6A	Zona 6N	Zona 6L	Zona 6S
Zona 7A		Zona 7L	Zona 7S
Zona 8A		Zona 8L	Zona 8S
Zona 9A		Zona 9L	Zona 9S
Zona 10A			Zona 10S
Zona 11A			Zona 11S
Zona 12A			

Para la determinación de la tasa se agrupan las zonas de valoración del suelo conforme a la siguiente tabla:

Tabla 53. Grupos de zonas de valoración

GRUPO	ZONA DE VALORACIÓN
GRUPO 1	El Ángel 6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 11A, 12A Ingueza 1N, 2N, 3N, 4N, 5N, 6N La Libertad 2L, 3L, 4L, 5L, 6L, 7L, 8L, 9L San Francisco y Eloy Alfaro 9L San Isidro 2S, 3S, 4S, 5S, 6S, 7S, 8S, 9S, 10S, 11S Gualchán 9L
GRUPO 2	El Ángel 4A, 5A La Libertad 1L San Isidro 1S
GRUPO 3	El Ángel 3A
GRUPO 4	El Ángel 2A
GRUPO 5	El Ángel 1A

En todo caso de cobro de tasas en suelo rural se aplicará las tasas correspondientes al GRUPO 1, excepto en subdivisión rural.



- a) **Informe básico de urbanizaciones.-** Cancelará los siguientes porcentajes de un SBU

Tabla 54. Tasas informe básico de urbanización

GRUPO	ZONA DE VALORACIÓN	% SBU
GRUPO 1	El Ángel 6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 11A, 12A Ingueza 1N, 2N, 3N, 4N, 5N, 6N La Libertad 2L, 3L, 4L, 5L, 6L, 7L, 8L, 9L San Francisco y Eloy Alfaro 9L San Isidro 2S, 3S, 4S, 5S, 6S, 7S, 8S, 9S, 10S, 11S Gualchán 9L	2,50%
GRUPO 2	El Ángel 4A, 5A La Libertad 1L San Isidro 1S	5,00%
GRUPO 3	El Ángel 3ª	8,75%
GRUPO 4	El Ángel 2ª	15,00%
GRUPO 5	El Ángel 1A	20,00%

- b) **Aprobación de informe de anteproyecto de urbanizaciones.** - Cancelará como tasa los siguientes porcentajes de un SBU

Tabla 55. Tasa aprobación de informe de anteproyecto de urbanizaciones

GRUPO	ZONA DE VALORACIÓN	% SBU
GRUPO 1	El Ángel 6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 11A, 12A Ingueza 1N, 2N, 3N, 4N, 5N, 6N La Libertad 2L, 3L, 4L, 5L, 6L, 7L, 8L, 9L San Francisco y Eloy Alfaro 9L San Isidro 2S, 3S, 4S, 5S, 6S, 7S, 8S, 9S, 10S, 11S Gualchán 9L	5,00%
GRUPO 2	El Ángel 4A, 5A La Libertad 1L San Isidro 1S	15,00%
GRUPO 3	El Ángel 3A	20,00%
GRUPO 4	El Ángel 2A	30,00%
GRUPO 5	El Ángel 1A	40,00%

- c) **Aprobación de informe de proyecto definitivo de urbanización.** - Cancelará como tasa el uno por mil del presupuesto total de la obra multiplicado por el coeficiente según el grupo de zona de valoración del suelo, fórmula: $(x \cdot AU) \cdot (1/1000) \cdot C$, donde $x = 8.75\% \text{SBU}$; $AU = \text{Área urbanizada}$; $C = \text{Coeficiente por valoración del suelo}$.

- d) **Aprobación de subdivisiones urbanas:** Cancelará el uno por mil del valor resultante de multiplicar el área del predio intervenido por un porcentaje de SBU y por el coeficiente según el grupo del sector de valoración del suelo, fórmula: $(x \cdot AS) \cdot (1/1000) \cdot C$; donde: $x = 15\% \text{SBU}$; $AS = \text{Área subdividida}$; $C = \text{Coeficiente por valoración del suelo}$.

Tabla 56. Tasas aprobación de subdivisiones urbanas



GRUPO	ZONA DE VALORACIÓN	COEFICIENTE
GRUPO 1	El Ángel 6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 11A, 12A Ingueza 1N, 2N, 3N, 4N, 5N, 6N La Libertad 2L, 3L, 4L, 5L, 6L, 7L, 8L, 9L San Francisco y Eloy Alfaro 9L San Isidro 2S, 3S, 4S, 5S, 6S, 7S, 8S, 9S, 10S, 11S Gualchán 9L	0,50
GRUPO 2	El Ángel 4A, 5A La Libertad 1L San Isidro 1S	1,00
GRUPO 3	El Ángel 3A	1,50
GRUPO 4	El Ángel 2A	1,75
GRUPO 5	El Ángel 1A	2,00

e) **Aprobación de subdivisiones rurales.** - Cancelará el uno por mil del valor resultante de multiplicar el área del predio intervenido por un porcentaje de SBU, fórmula: $(x \cdot AS) \cdot (1/1000)$; donde: $x = 1\% \text{SBU}$; $AS = \text{Área subdividida}$.

Art.258.- Tasas por servicios de aprobación de edificaciones.- Se determina conforme al sector de valoración del suelo y porcentaje de un SBU, para la determinación de la tasa se clasifica los sectores de valoración del suelo conforme a la siguiente tabla:

a) **Aprobación de planos (obra nueva, modificaciones, ampliaciones, legalizaciones).** - Cancelará como tasa el uno por mil del presupuesto total de la obra multiplicado por el coeficiente según el grupo del sector de valoración del suelo, fórmula: $(x \cdot AC) \cdot (1/1000) \cdot C$, donde $x = 62.50\% \text{SBU}$; $AC = \text{Área Construída}$; $C = \text{Coeficiente por valoración del suelo}$

Tabla 57. Tasas aprobación de planos

GRUPO	ZONA DE VALORACIÓN	COEFICIENTE
GRUPO 1	El Ángel 6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 11A, 12A Ingueza 1N, 2N, 3N, 4N, 5N, 6N La Libertad 2L, 3L, 4L, 5L, 6L, 7L, 8L, 9L San Francisco y Eloy Alfaro 9L San Isidro 2S, 3S, 4S, 5S, 6S, 7S, 8S, 9S, 10S, 11S Gualchán 9L	1,75
GRUPO 2	El Ángel 4A, 5A La Libertad 1L San Isidro 1S	2,00
GRUPO 3	El Ángel 3A	2,25
GRUPO 4	El Ángel 2A	2,50
GRUPO 5	El Ángel 1A	2,75

b) **Copias certificadas.** - Cancelarán una tasa equivalente a un porcentaje de SBU

1. Copias de planos, por cada lámina: 0.50 % de un SBU
2. Copia digital, por cada trámite de planos en formato PDF: 1.25% de un SBU
3. Copia certificada de documentos; Por cada hoja de que solicite: 0.25% de un SBU

c) **Actualización de planos aprobados.** - Cancelará una tasa equivalente al 10% de un SBU.

d) **Permiso de construcción.** - Cancelará como tasa el uno por mil del presupuesto total de la obra multiplicado por el coeficiente según el grupo del sector de valoración



del suelo, fórmula: $(x*AC)*(1/1000)*C$, donde $x = 62.50\%SBU$; $AC = \text{Área Construida}$; $C = \text{Coeficiente por valoración del suelo}$

Tabla 58. Tasas permiso de construcción

GRUPO	ZONA DE VALORACIÓN	COEFICIENTE
GRUPO 1	El Ángel 6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 11A, 12A Ingeza 1N, 2N, 3N, 4N, 5N, 6N La Libertad 2L, 3L, 4L, 5L, 6L, 7L, 8L, 9L San Francisco y Eloy Alfaro 9L San Isidro 2S, 3S, 4S, 5S, 6S, 7S, 8S, 9S, 10S, 11S Gualchán 9L	3,50
GRUPO 2	El Ángel 4A, 5A La Libertad 1L San Isidro 1S	4,00
GRUPO 3	El Ángel 3A	4,50
GRUPO 4	El Ángel 2A	5,00
GRUPO 5	El Ángel 1A	5,50

- e) **Renovación del permiso de construcción.** - Cancelará una tasa equivalente al 15% de un SBU
- f) **Permiso de trabajos varios.** - Cancelará como tasa el uno por mil del presupuesto total de la obra multiplicado por el coeficiente según el grupo del sector de valoración del suelo, fórmula: $(x*AC)*(1/1000)*C$, donde $x = 62.50\%SBU$; $AC = \text{Área Construída}$; $C = \text{Coeficiente por valoración del suelo}$

Tabla 59. Tasas permisos de trabajos varios

GRUPO	ZONA DE VALORACIÓN	COEFICIENTE
GRUPO 1	El Ángel 6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 11A, 12A Ingeza 1N, 2N, 3N, 4N, 5N, 6N La Libertad 2L, 3L, 4L, 5L, 6L, 7L, 8L, 9L San Francisco y Eloy Alfaro 9L San Isidro 2S, 3S, 4S, 5S, 6S, 7S, 8S, 9S, 10S, 11S Gualchán 9L	2,00
GRUPO 2	El Ángel 4A, 5A La Libertad 1L San Isidro 1S	2,50
GRUPO 3	El Ángel 3A	3,00
GRUPO 4	El Ángel 2A	3,50
GRUPO 5	El Ángel 1A	4,00

- g) **Rotura de aceras, bordillos y calzadas.** - Cancelará una tasa equivalente al 5% de un SBU
- h) **Declaratoria de Propiedad Horizontal.** - Cancelará una tasa equivalente a un porcentaje de un SBU según el sector de valoración multiplicado por el número de alícuotas.

Tabla 60. Tasas declaratoria de propiedad horizontal



GRUPO	ZONA DE VALORACIÓN	%SBU POR ALÍCUOTA
GRUPO 1	El Ángel 6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 11A, 12A Ingueza 1N, 2N, 3N, 4N, 5N, 6N La Libertad 2L, 3L, 4L, 5L, 6L, 7L, 8L, 9L San Francisco y Eloy Alfaro 9L San Isidro 2S, 3S, 4S, 5S, 6S, 7S, 8S, 9S, 10S, 11S Gualchán 9L	5,00%
GRUPO 2	El Ángel 4A, 5A La Libertad 1L San Isidro 1S	10,00%
GRUPO 3	El Ángel 3A	15,00%
GRUPO 4	El Ángel 2A	20,00%
GRUPO 5	El Ángel 1A	25,00%

Art.259.- Tasas por ocupación del espacio público.- El pago de tasas por ocupación del espacio público se determinará de la siguiente manera:

- Puestos para carpas temporales en plazas y parques pagarán por cada día de ocupación el equivalente a de un 1% SBU por cada metro cuadrado de ocupación del espacio público.
- Puestos en ferias temporales pagarán por cada día de ocupación el equivalente a 0,025% de un SBU por cada metro cuadrado de ocupación del espacio público.
- Paradas permanentes de camionetas, taxis y buses pagarán anualmente el equivalente a 5% de un SBU por cada metro cuadrado de ocupación de la calzada.
- Ocupación con materiales de construcción y/o espacio utilizable para obra pagarán el equivalente a 8% de un SBU por cada metro cuadrado de ocupación de la acera.

SUBTÍTULO VI

CONTROL TERRITORIAL

Art.260.- Generalidades.- El sistema de control del territorio regirá sobre el espacio público y todos los bienes inmuebles de propiedad de personas naturales y jurídicas, públicas y privadas, ubicados en la jurisdicción del cantón Espejo, en suelo urbano y rural en concordancia al PUGS-E2032. La ejecución del sistema de control es competencia del sistema municipal de control territorial, integrado por una instancia de control territorial que para efecto de la presente ordenanza será operada por la instancia de proyectos y presupuestos, una instancia de sustanciación o instrucción y una instancia de juzgamiento o sanción.

El sistema de control del territorio estará conforme lo dispone la presente ordenanza, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, el Código Orgánico Administrativo y demás disposiciones contenidas en leyes y la Constitución de la República.

Art.261.- Instrumentos para el control territorial.- Para el mantenimiento del control territorial, se hará uso de los siguientes mecanismos:

- Inspecciones, permisos, autorizaciones y aprobaciones;
- Informes técnicos; y,
- Sanciones.

Art.262.- Permisos.- Se precisa de permiso para:



- a) Todo acto de aprovechamiento urbanístico o habilitación de suelo, movimientos de tierra, modificación de estructura o fachada de edificaciones existentes y demoliciones, aún ejecutados por órganos o entidades del sector público;
- b) Obras públicas; y,
- c) Construcción y ocupación de edificaciones con cualquier uso de suelo.

Art.263.- Responsabilidad por las infracciones.- Son responsables solidarios de las infracciones el propietario, los directos ejecutores o quienes coadyuven a ejecutar, directa o indirectamente, inclusive en el caso de personas jurídicas o naturales que actuaron a su nombre o por ella. Será igualmente responsable de cualquier sanción, multa, etc., el arquitecto, ingeniero o empresa constructora de la obra en ejecución hasta que se presente un documento instancia técnica municipal de planificación donde se indique que se ha dado por terminado el contrato entre ambas partes estipulado en los requisitos para permiso de construcción e inmediatamente se notificará al propietario, quien deberá contratar a otro profesional o empresa constructora para que esté a cargo de la construcción.

Art.264.- Obligación de reparar el daño causado.- La aplicación de sanciones no exime al infractor de la obligación de adoptar a su costa las medidas necesarias para corregir las consecuencias de la acción prohibida, reponer las cosas al estado anterior del cometimiento de la infracción o realizar las obras o ejecutar los actos necesarios para su restablecimiento.

Art.265.- Circunstancias agravantes.- Son agravantes la falta de comparecencia ante la autoridad competente habiendo sido citados y la reincidencia en la inobservancia a las normas vigentes, ya sea por el propietario o el constructor en la misma obra o en otra de su propiedad o bajo su administración.

Art.266.- Prescripción.- Las infracciones prescribirán en cinco años en concordancia con el artículo 103 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, a partir de evidencias de la infracción. En las infracciones derivadas de una actividad continua, la fecha inicial de cómputo será la de finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se cometió.

Art.267.- Conocimiento de infracción.- Conocido el cometimiento de una infracción, a petición de parte, denuncia o de oficio, la instancia de control territorial realizará inspecciones técnicas y elaborará el informe técnico correspondiente para luego ser enviada a la instancia municipal de sustanciación o instrucción, quien iniciará con el correspondiente procedimiento administrativo conforme lo prevé el Título I Procedimiento Sancionador del Código Orgánico Administrativo, observando en todo momento las garantías básicas del debido proceso, derecho a la defensa y la seguridad jurídica; cumplido con lo dispuesto, y de ser procedente, la instancia municipal de sustanciación o instrucción, remitirá el expediente a la instancia de juzgamiento o sanción.

Art.268.- Sanciones.- Como medida preventiva, una vez efectuado la inspección se concluyere que la obra se está ejecutando sin permisos o en contravención de los planos aprobados, la instancia técnica municipal de control territorial suspenderá el permiso de edificación o habilitación del suelo hasta que se justifiquen las modificaciones realizadas, pudiendo el delegado de la instancia de sustanciación o instrucción efectuar la suspensión de las obras. Si no se cumple la disposición de suspensión y continúan los trabajos sin permiso o en desacuerdo con los planos aprobados, y además no se permiten las inspecciones o no se han justificado las



modificaciones, la instancia municipal de juzgamiento impondrá las sanciones correspondientes contempladas en esta Normativa, previo al procedimiento correspondiente.

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

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

Art.269.- Suspensión de las obras.- La orden de suspender las obras constituye medida provisional o cautelar y no obsta de la aplicación de otras sanciones que correspondan.

Art.270.- Revocatoria de permisos para edificación.- Cumplido el debido proceso, la instancia técnica municipal de sanción revocará el permiso y los planos de construcción si comprueba que existen datos o representaciones gráficas falsas en las solicitudes y planos. La revocatoria también podrá aplicarse si se demuestra que la aprobación o el permiso no se ajustan a lo que se establece en la presente normativa.

Art.271.- Cobro mediante coactiva.- El GADM-E cobrará mediante coactiva, las multas y costos que no fueren oportunamente pagados por los infractores. La Dirección Financiera emitirá los títulos de crédito, previa notificación del delegado de la instancia de juzgamiento o sanción, con la resolución ejecutoriada o confirmada por la Alcaldía o su delegado.

Art.272.- Infracciones.- Son infracciones los actos imputables sancionados por esta normativa.

Art.273.- Uso indebido de bienes municipales.- El uso indebido, destrucción o sustracción de bienes municipales por parte de terceros, constituyen una infracción, que será sancionada conforme lo establecido en el cuerpo legal vigente.

Art.274.- Responsables.- Son responsables de las infracciones los que las han perpetrado directamente o a través de otras personas; los que han impedido que se evite su ejecución; los que han coadyuvado a su ejecución y, los que indirecta y secundariamente cooperen a la ejecución de la infracción.

Art.275.- Sanciones aplicables.- Son penas aplicables a los infractores, las disposiciones de este Subtítulo, sin perjuicio de imponer simultáneamente, las siguientes:

- a) Suspensión y/o clausura de la obra;
- b) Multa;
- c) Revocatoria de aprobación de planos;
- d) Revocatoria del permiso de construcción;
- e) Derrocamiento y/o demolición;
- f) Ejecución del monto total del fondo de garantía otorgado a favor del GADME en trámites anteriores a la aprobación de la presente ordenanza; excluyendo las áreas de ampliación al proyecto aprobado originalmente; y,
- g) Retiro de herramientas, equipos y maquinarias.



Art.276.- Obligaciones de los infractores.- Son obligaciones de los infractores, todas las establecidas en la presente normativa y el cumplimiento de las disposiciones emitidas por las instancias del sistema de control territorial.

Art.277.- Urbanización sin resolución y que no respeten las normas de zonificación.- Los que urbanicen, vendan lotes o construcciones, en urbanizaciones que no cuenten con aprobación de los planos, ni resolución de la Alcaldía o su delegado y que no respetan las normas de zonificación, serán sancionados con multa equivalente a dos veces el valor del terreno total a urbanizarse o urbanizado, según el avalúo catastral y con la clausura de las obras y la demolición de la construcción realizada que no respeta la zonificación; debiéndose aplicar lo establecido en el artículo 470 del COOTAD.

Art.278.- Urbanización sin resolución y que respeten las normas de zonificación.- Los que urbanicen, vendan lotes en urbanizaciones y respeten las normas de zonificación, pero no dispongan de la resolución de la Alcaldía o su delegado, serán sancionados con multa equivalente al valor del terreno total a urbanizarse, según el avalúo catastral y con la clausura de las obras hasta que obtengan esa resolución; debiéndose aplicar lo establecido en el artículo 470 del COOTAD.

Art.279.- Urbanizaciones con resolución que no respetan las normas de zonificación.- Los que urbanicen, vendan lotes o construcciones en urbanizaciones con resolución de la Alcaldía o su delegado, y que no respeten la zonificación vigente, serán sancionados con multa equivalente al valor del terreno total a urbanizarse o urbanizado, según el avalúo catastral, con la demolición de la construcción realizada que no respeta la zonificación y con la suspensión de las obras; debiéndose aplicar lo establecido en el artículo 470 del COOTAD.

Art.280.- Urbanizaciones con resolución que no respetan los planos aprobados.- Los que urbanicen, vendan lotes o construcciones en urbanizaciones con resolución de la Alcaldía o su delegado, y que no respeten los planos aprobados, serán sancionados con multa equivalente al valor del terreno total a urbanizarse o urbanizado, según el avalúo catastral, con la suspensión de las obras hasta que presente los planos modificatorios que justifiquen los cambios, en caso de no justificar los cambios será sancionado con la demolición de la construcción realizada que no respeta los planos; debiéndose aplicar lo establecido en el artículo 470 del COOTAD.

Art.281.- Construcción sin someterse a los planos.- Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones contando con los planos aprobados y con permisos de construcción, pero lo hagan sin cumplir con éstos, serán sancionados con una multa equivalente al 1% del monto de obra calculado con el área bruta aprobada en base al costo por metro cuadrado determinado por el GADM-E en el año en curso y con la clausura de la obra hasta que justifiquen con planos o permisos de construcción modificatorios o ampliatorios, pudiendo llegar incluso hasta el derrocamiento.

Art.282.- Construcciones con planos aprobados sin permiso de construcción.- Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin permiso de construcción, serán sancionados con multa equivalente al 1% del monto de obra calculado con el área bruta aprobada en base al costo por metro cuadrado determinado por el GADM-E en el año en curso y con la clausura de la obra hasta que presente el permiso de construcción, pudiendo llegar incluso al derrocamiento.



Art.283.- Construcción sin planos aprobados, ni permiso de construcción que respeta la zonificación.- Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones que respeten las normas de zonificación, pero no tengan planos aprobados ni permiso de construcción, serán sancionados con multa equivalente al 2% del monto de obra calculado con la superficie total construida en base al costo por metro cuadrado que maneja el GADM-E en el año en curso y con la clausura de la construcción hasta que presente planos aprobados y el permiso correspondiente, pudiendo llegar al derrocamiento o demolición de la obra si no legaliza la misma.

Art.284.- Construcción sin planos aprobados ni permisos de construcción que no respeten las normas de zonificación.- Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin contar con planos aprobados ni con permiso de construcción, contraviniendo además las normas de zonificación, serán sancionados con multa equivalente al 5% del monto de obra calculado con la superficie total construida en base al costo por metro cuadrado que maneja el GADM-E en el año en curso y con la clausura de la obra hasta que presente los planos y permiso de construcción; pudiendo llegar al derrocamiento o demolición de la obra.

Art.285.- Plazo para presentar los planos y permisos de construcción aprobados.- El plazo para presentar los planos y permisos de construcción debidamente aprobados será de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de notificación de la resolución correspondiente, el plazo podrá prorrogarse hasta en 30 días más por motivos de causa mayor conforme al artículo 30 del Código Civil.

Art.286.- Construcción sin dirección técnica.- Los que construyan, amplíen, modifiquen, reparen o restauren edificaciones sin contar con la dirección técnica o construcción a cargo de un profesional de la construcción (arquitecto, ingeniero o empresa constructora), serán sancionados con multa equivalente al 1% del monto de obra calculado con la superficie total construida en base al costo por metro cuadrado que maneja el GADM-E en el año en curso. Esta multa será acumulable y se aplicará sin perjuicio de las demás determinadas en esta sección en las que el administrado hubiere incurrido.

Tendrá como plazo 10 días laborables para presentar el contrato con un profesional o empresa constructora para la culminación de la construcción.

Art.287.- Construcción sin letrero de identificación.- Los que construyan, amplíen, modifiquen, reparen o restauren edificaciones sin contar con el letrero de identificación del profesional responsable, serán sancionados con multa equivalente al 0.25% del monto de obra calculado con la superficie total construida en base al costo por metro cuadrado que maneja el GADM-E en el año en curso..

Art.288.- Inmueble destinado a actividades sin informe de compatibilidad de uso de suelo.- Los que destinen un predio o edificación a actividades sin informe de compatibilidad uso del suelo, contraviniendo las disposiciones de esta ordenanza, serán sancionados con multa equivalente al cinco por ciento (5%) de un salario básico unificado y con la suspensión del local hasta que presente el informe de compatibilidad uso del suelo.

Art.289.- Inmueble destinado a actividades prohibidas.- Los que destinen un predio o edificación a actividades prohibidas de uso del suelo, contraviniendo las disposiciones de esta ordenanza, serán sancionados con multa equivalente al ciento por ciento (105%) de un salario básico unificado y con la clausura del local.



Art.290.- Falta de medidas de seguridad.- Los que construyan, amplíen o demuelan edificaciones sin tomar las medidas de seguridad poniendo en peligro la vida o la integridad física de las personas, la estabilidad de la propia edificación y de las contiguas, pudiendo causar perjuicio a terceros, serán sancionados con multa equivalente al 2% del monto de obra calculado con la superficie total construida en base al costo por metro cuadrado que maneja el GADM-E en el año en curso y con la suspensión de las obras hasta que se adopten las medidas de seguridad. Esta multa será acumulable y se aplicará sin perjuicio de las demás determinadas en esta sección en las que el administrado hubiere incurrido.

Art.291.- Obstaculización de inspecciones municipales.- Los propietarios de los predios donde impidan u obstaculicen el cumplimiento de los trabajos de inspección municipal, serán sancionados con multa equivalente al 0.25% del monto de obra calculado con la superficie total construida en base al costo por metro cuadrado que maneja el GADM-E en el año en curso, además de la clausura inmediata de los trabajos de obra. Esta multa será acumulable y se aplicará sin perjuicio de las demás determinadas en esta sección en las que el administrado hubiere incurrido.

Art.292.- Ocupación de espacios públicos.- Los que ocupen la vía o espacios públicos con materiales, equipos, construcciones o cerramientos temporales, sin el permiso correspondiente, serán sancionados con multa equivalente al cien por ciento de un salario básico unificado, y con el desalojo de materiales y equipos y la demolición de las construcciones.

Art.293.- Falta de permiso de trabajos varios.- Los que no hubieren obtenido el permiso de trabajos varios, o no hubieren cumplido con lo autorizado por el permiso, serán sancionados con multa equivalente al 1% del monto de obra calculado con la superficie total construida en base al costo por metro cuadrado que maneja el GADM-E en el año en curso, sin perjuicio de que la instancia municipal de juzgamiento y la instancia técnica municipal de control territorial ordenen la suspensión de la obra o su demolición. El pago de la multa no exime de la presentación del respectivo permiso para continuar con la ejecución de los trabajos.

Art.294.- Daños a bienes de uso público.- El propietario o constructor que cause daños a bienes de uso público por el proceso de construcción, será sancionado con multa equivalente al costo del daño causado al bien público y deberá restituir, reparar o reconstruir el daño en un plazo máximo de treinta días laborables, contados a partir de la notificación. Si en ese lapso no se hubieren reparado los daños, el Municipio la realizará y cobrará por la vía coactiva su valor con un recargo del veinticinco por ciento.

Art.295.- No cumplir con los deberes del propietario del suelo urbano y rural.- El propietario que no cumpla con las responsabilidades que se enumeran en esta Normativa, después de ser notificado deberá en el plazo de treinta (30) días cumplir con sus deberes de propietario del suelo. Si en ese lapso no cumpliere, el GADM realizará las obras del incumplimiento y cobrará por la vía coactiva el valor total del incumplimiento según un avalúo realizado por un profesional de la instancia técnica municipal de planificación.

De ser el caso de la tala de árboles se obligará al propietario a la reforestación; por cada árbol talado deberá plantar DIEZ (10) de las mismas características que taló o cancelará el equivalente de tres árboles en dinero.

Art.296.- Normas complementarias. - En todo lo no previsto en la presente ordenanza, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Espejo, aplicará



de manera complementaria las disposiciones de la LOOTUGS, Reglamento a la LOOTUGS, COOTAD, Código Orgánico Administrativo y Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas; sin perjuicio de las acciones civiles y/o penales que pudieren derivarse del cometimiento de infracciones.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA: La presente Ordenanza entrará en vigencia una vez publicada en el Registro Oficial, sin perjuicio de la aprobación del acta, su posterior publicación en la Gaceta Oficial del GAD Municipal y dominio Web Institucional.

SEGUNDA: La realización de estudios y ejecución de toda obra pública, referida a vialidad, infraestructura de servicios de agua potable, alcantarillado y construcción de todo tipo de equipamientos que consten en los respectivos Planes de Operación anual POAs de las Direcciones, Unidades Desconcentradas o Adscritas y Empresas Públicas Municipales, se ajustarán a las prioridades estratégicas del desarrollo, definidas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial PDyOT y aprobadas por el Consejo Cantonal de Planificación; y a lo dispuesto en el Plan de Uso y Gestión de Suelo PUGS-E2032.

TERCERA: Los trámites ingresados en fecha anterior a la publicación de la presente Ordenanza, serán despachados atendiendo las disposiciones de las Ordenanzas vigentes hasta esa fecha, sin perjuicio de ser negados por incumplimiento de las mismas, y en cuyo caso, al reingreso se observará las disposiciones de la presente Ordenanza.

CUARTA: Encárguese a la Secretaria General del GAD Municipal de Espejo distribuir íntegramente los contenidos del PDyOT y PUGS-E 2032.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA: La Dirección de Planificación Estratégica del GAD Municipal de Espejo, en el plazo de 60 días de aprobada la presente ordenanza, homologará los formatos institucionales para: formulación de proyectos, planes operativos anuales (POA), planificación mensual o semanal, informes mensuales de actividades e informe semestral y anual de gestión, este último debe estar en concordancia con los parámetros para la rendición de cuentas del ejecutivo.

SEGUNDA: En el plazo de 180 días de promulgada la presente ordenanza, las Dirección de Ambiente, Planificación y Jefatura de Riesgos del GAD Municipal deberá entregar un estudio técnico determinando las fajas de protección del sistema hidrológico del Cantón, que se pondrá a consideración de Autoridad del agua para su validación.

TERCERA. - En el plazo de 180 días de promulgada la presente Ordenanza, el Concejo Municipal emitirá una Ordenanza que norme todo lo relacionado con Expropiaciones y Legalización de la tenencia de tierra de propiedad municipal previo a la presentación de un proyecto por parte de la Dirección de Planificación Estratégica del GAD Municipal de Espejo.

CUARTA: En el plazo 180 días de promulgada la presente Ordenanza, el Concejo Municipal emitirá una Ordenanza que norme todo lo relacionado con lote baldío previo



a la presentación de un proyecto por parte de la Dirección de Planificación Estratégica del GAD Municipal de Espejo.

QUINTA: Los usos de suelo prohibidos en la zonificación de uso y ocupación del suelo y que se encuentren asentados en el territorio a la fecha de Publicación de la presente Ordenanza, continuarán funcionando como restringidos durante el año fiscal de publicación, posterior a ello, en el plazo de 24 meses de iniciado el siguiente año fiscal, deberán reubicarse en sitios que la presente ordenanza lo permita. Los usos de suelo restringidos en la zonificación de uso y ocupación del suelo y que se encuentren asentados en el territorio a la fecha de publicación de la presente ordenanza, en el plazo de 12 meses a partir de la publicación de la presente ordenanza realizarán las adecuaciones pertinentes para seguir funcionando.

SEXTA: En el plazo de 270 días de promulgada la presente Ordenanza, la Dirección Administrativa implementará la vinculación de los sistemas de datos públicos con la DINARDAP/ SINAT/SIL.

SÉPTIMA: En el plazo de 180 días de promulgada la presente Ordenanza, la Dirección de Obras Públicas y Vialidad del GADM Espejo y la Empresa de agua Potable y Alcantarillado Espejo, presentarán el Proyecto de Ordenanza en materia de Agua Potable y Alcantarillado.

OCTAVA: En el plazo de un año de promulgada la presente Ordenanza, la Unidad de Avalúos y Catastros del GAD Municipal de Espejo, actualizará el Catastro en función de la clasificación del suelo determinada con el ajuste de los límites urbanos, catastrando como rurales los predios que se clasifican como tales y complementando los predios que no se encuentran catastrados.

NOVENA: En el plazo de 120 días de promulgada la presente Ordenanza La Dirección de Planificación Estratégica del GAD Municipal de Espejo, formulará el estudio de nomenclatura y señalética de calles espacios públicos y presentará el respectivo Proyecto de Ordenanza en la materia para el Cantón Espejo.

DÉCIMA: En el plazo de 270 días de promulgada la presente Ordenanza la Dirección de Planificación Estratégica del GAD Municipal de Espejo y la entidad competente de Tránsito, Transporte y Seguridad Vial MOVIDELNOR Agencia Espejo, actualizarán y reformularán el Plan de Transporte, Movilidad, Transito y Seguridad Vial y presentarán el respectivo Proyecto de Ordenanza para el Cantón Espejo.

DÉCIMO PRIMERA: En el plazo de 120 días de promulgada la presente Ordenanza, la Dirección Administrativa, presentará la Ordenanza que regule el modelo de gestión sostenible del Funcionamiento del Sistema de Mercados, Ferias y del Camal para el cantón Espejo.

DÉCIMO SEGUNDA: En el plazo de 90 días de promulgada la presente Ordenanza, la Dirección de Planificación Estratégica del GAD Municipal de Espejo, presentará el Proyecto de Cementerio y la Ordenanza que regule su funcionamiento para el cantón Espejo.

DÉCIMO TERCERA: La instancia municipal encargada de turismo y cultura, en el plazo de seis meses de la emisión del Plan de Turismo Cantonal, presentará el proyecto de actualización de la ordenanza de turismo donde se integrará una sección que regule el buen uso del espacio público y aprovechamiento del tiempo libre para el cantón Espejo.



DÉCIMO CUARTA: La Dirección de Planificación Estratégica y la Dirección Financiera actualizará y/o formulará el Proyecto de Ordenanza de incentivos generales, en el plazo de 90 días de promulgada la presente ordenanza.

DÉCIMO QUINTA: La Instancia municipal encargada de la gestión administrativa, conjuntamente con la instancia municipal encargada de la gestión financiera, la dirección de OOPP, la asesoría jurídica y la jefatura de fiscalización, en el plazo de seis meses de aprobada la presente ordenanza, presentará el Informe técnico, jurídico, administrativo y financiero de la planta hidroeléctrica simultáneamente presentarán proyecto de ordenanza de regulación, operación y mantenimiento

DÉCIMO SEXTA: La instancia municipal encargada del desarrollo económico local, en el plazo de tres meses de aprobada la presente ordenanza, presentará el proyecto de ordenanza de incentivos a actividades económicas y comerciales.

DÉCIMO SÉPTIMA: La instancia de participación ciudadana conjuntamente con la Comisión de Legislación del GADM-Espejo actualizará la Ordenanza del Sistema de Participación Ciudadana respecto a la Conformación del Consejo Cantonal de planificación y sus roles y elaborará en un plazo de un año la normativa para la creación de barrios en concordancia con la regularización de los asentamientos humanos conforme lo establece la Normativa del ente rector.

DÉCIMO OCTAVA: Que se actualice la Ordenanza de Constitución de la Empresa de Agua Potable y Alcantarillado devolviendo el Saneamiento relacionado a alcantarillado y plantas de tratamiento como competencia de la empresa en el plazo de un año.

DÉCIMO NOVENA: La Dirección de Planificación Estratégica elaborará el Proyecto de Ordenanza de Normas de Arquitectura y Urbanismo, en el plazo de 90 días de promulgada la presente.

VIGÉSIMA: En el plazo de 120 días de promulgada la presente Ordenanza, la Dirección Administrativa formulará el proceso de control y sanción, para el efecto contará con el apoyo técnico y jurídico de la Procuraduría Municipal, la Dirección de Planificación Estratégica, la Comisaría Municipal, la Dirección de Gestión Ambiental, la Jefatura de Riesgos y la Dirección Financiera.

VIGÉSIMA PRIMERA: En el término de veinte días laborables desde la aprobación de la presente ordenanza, la Administración del contrato de consultoría que ejecutó los estudios integrará a los documentos técnicos del PDOT y PUGS, las recomendaciones y aportes realizados por la Cámara Edilicia y por el Consejo Cantonal de Planificación, y remitirá informe para conocimiento del legislativo.

VIGÉSIMA SEGUNDA: A los fraccionamientos menores y mayores que en los últimos 15 años el Municipio de Espejo selló los planos sin terminar el proceso de aprobación con la emisión de la respectiva ordenanza o resolución, que en su tiempo dictaba la entonces vigente Ley de Régimen Municipal o el COOTAD, se otorga un plazo de un año de aprobada la presente ordenanza, para que se concluya con el proceso de aprobación, mismo que se hará en las condiciones físico espaciales que se encuentra la realidad del fraccionamiento, para el efecto los interesados deben presentar el levantamiento topográfico georreferenciado y la documentación como dicta la actual normativa acompañado de los planos sellados anteriormente, con estos la Dirección de Planificación Estratégica proceda a la revisión técnica y emita el correspondiente informe que debe contener la zonificación que se asigne al fraccionamiento, la Procuraduría Municipal proceda con la revisión jurídica y emita el informe jurídico



acompañado de la Resolución respectiva, esta documentación e informes serán trasladados para su aprobación al Concejo de Espejo.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

PRIMERA.- Deróguese total y expresamente la Ordenanza que Aprueba la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la Formulación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Espejo, promulgada en Registro Oficial Edición Especial N° 1780 del 07 de diciembre de 2021.

SEGUNDA.- Deróguese total y expresamente toda Ordenanza, Reglamento, Normativa o parte de Ordenanza que se contraponga a los contenidos de la presente Ordenanza,.

TERCERA.- Deróguese total y expresamente la “Ordenanza que Regula los Procesos de Titularización Administrativa para: Incorporar Bienes Inmuebles Mostrencos al Patrimonio Municipal, Predios Urbanos en Posesión de Particulares. Regularización de Excedentes o Diferencias de Áreas de Terreno Urbano y Rural provenientes de errores de cálculo o medición y adjudicaciones forzosas”.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Espejo a los 06 días del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro.

Ing. Arnaldo Cuacés Quelal
ALCALDE DEL GADM-E

Ab. Grace Cruz Galárraga Mayanquer.
SECRETARIA GENERAL DEL GADM-E

CERTIFICO: Que “ORDENANZA QUE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2024-2044 Y LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN ESPEJO”, fué discutida y aprobada por el Seno de Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Espejo, en primer y segundo debate en dos Sesiones Extraordinarias de fechas martes 05 y miércoles 06 de noviembre del año dos mil veinticuatro.

El Ángel, lunes 11 de noviembre de 2024.

Ab. Cruz Grace Galárraga Mayanquer
SECRETARIA GENERAL DEL GADM-E

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ESPEJO.- Ab. Grace Cruz Galárraga Mayanquer, Secretaria General, a los 11 días del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro, siendo las 12H00.- Visto de conformidad con el Art. 322 inciso 4, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito original y copias de:



“ORDENANZA QUE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2024-2044 Y LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN ESPEJO” ante el Señor Alcalde, para su sanción y promulgación.

El Ángel, 11 de noviembre de 2024.

Ab. Cruz Grace Galárraga Mayanquer
SECRETARIA GENERAL DEL GADM-E

ALCALDÍA.- De conformidad con lo establecido en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República, SANCIONO la “ORDENANZA QUE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2024-2044 Y LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN ESPEJO” y ORDENO su PUBLICACIÓN en el dominio Web de la institución, siendo las 12H00 del día lunes 11 de noviembre del año dos mil veinticuatro.

El Ángel, 11 de noviembre de 2024.

Ing. Arnaldo Cuacés Quelal
ALCALDE DEL GADM-E

CERTIFICACIÓN.- Proveyó, Firmó la: “ORDENANZA QUE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2024-2044 Y LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN ESPEJO” y Ordenó su Publicación a través del dominio Web de la institución, el señor Ing. Arnaldo Cuacés Quelal, Alcalde del Cantón Espejo, siendo las 11H00 del día lunes 11 de noviembre del año dos mil veinticuatro. **LO CERTIFICO.-**

El Ángel, 11 de noviembre del 2024.

Ab. Cruz Grace Galárraga Mayanquer
SECRETARIA GENERAL DEL GADM-E